# 113年度臺南市政府地政局及所屬 地政事務所國土計畫概述及法規 實務教育訓練

臺南市政府地政局地用科 113年11月19日



# 内容

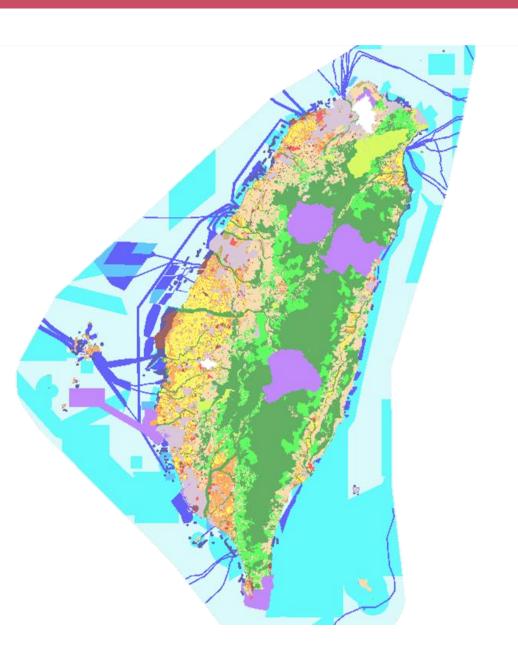
壹、前言

貳、國土功能分區劃設

參、國土計畫土地使用管制

肆、國土功能分區查詢

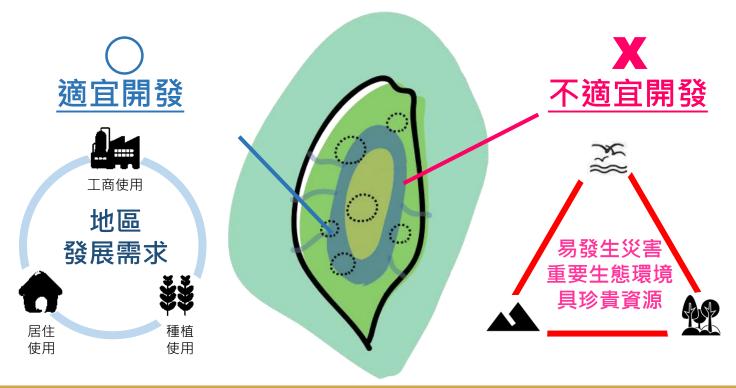
伍、常見問題Q&A



#### ▶國土計畫是什麼?

#### 《國土計畫法第1條》

為因應氣候變遷,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,並復育環境敏感與國土破壞地區,追求國家永續發展,特制定本法。



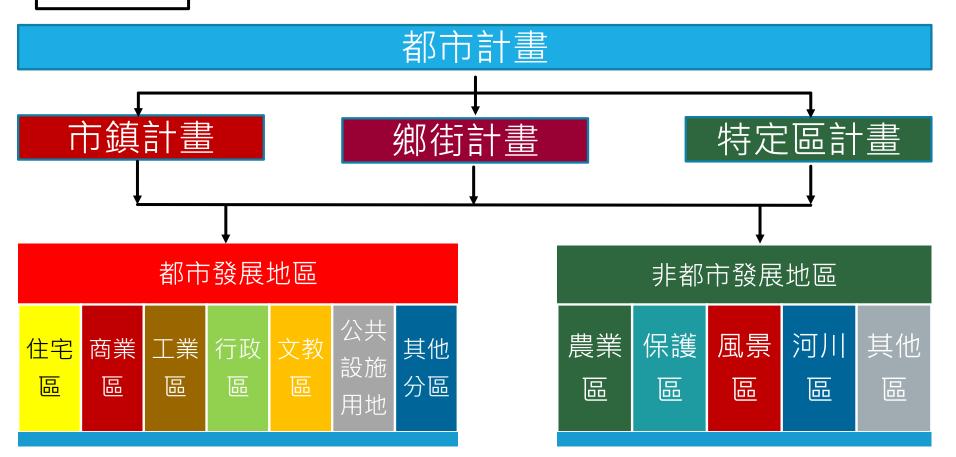
● 臺灣土地計畫管制現狀

分類	法令依據	面積	面積(陸地)
都市土地	都市計畫法	400餘處約4800平方公里	13%
非都市土地	區域計畫法	都市土地及國家公園以外土地	78%
國家公園土地	國家公園法	10座;7507平方公里(其中 陸域3112平方公里、海域 4395平方公里)	9%

5

● 臺灣土地計畫管制現狀

都市土地

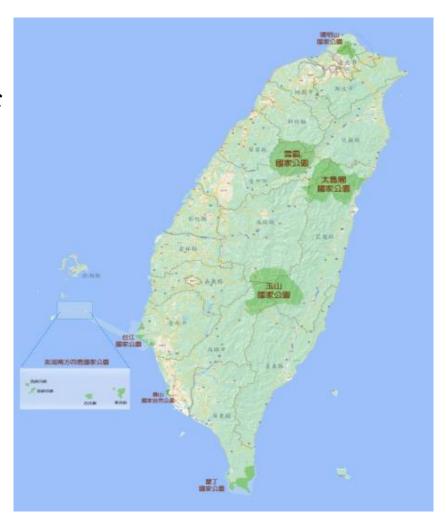


#### ● 臺灣土地計畫管制現狀

#### 國家公園土地

根據《國家公園法》第12條之規定,將國家公園區域按其資源特性與土地利用型態劃分不同管理分區,以不同措施達成保護與利用功能:

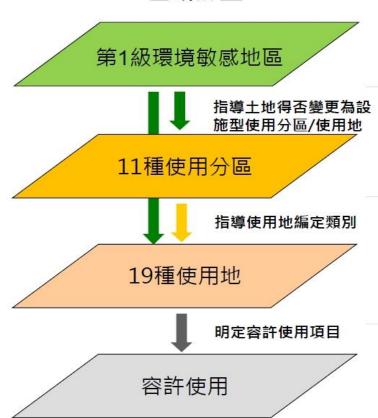
- (一)生態保護區:係指為供研究生態而應嚴格保護之天然生物社會及其生育環境之地區。
- (二)特別景觀區:係指敏感脆弱之特殊自然 景觀,應該嚴格限制開發之地區。
- (三)史蹟保存區:具有重要史前遺蹟、史後 文化遺址及有價值之歷史古蹟之地區。
- (四)遊憩區:可以發展野外育樂活動,並適 合興建遊憩設施,開發遊憩資源之地區。
- (五)一般管制區:資源景觀品質介居保護與利用地區之間的緩衝區,得准許原有土地利用型態之地區。



● 臺灣土地計畫管制現狀

#### 非都市土地

區域計畫



- 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。

● 臺灣土地計畫管制現狀

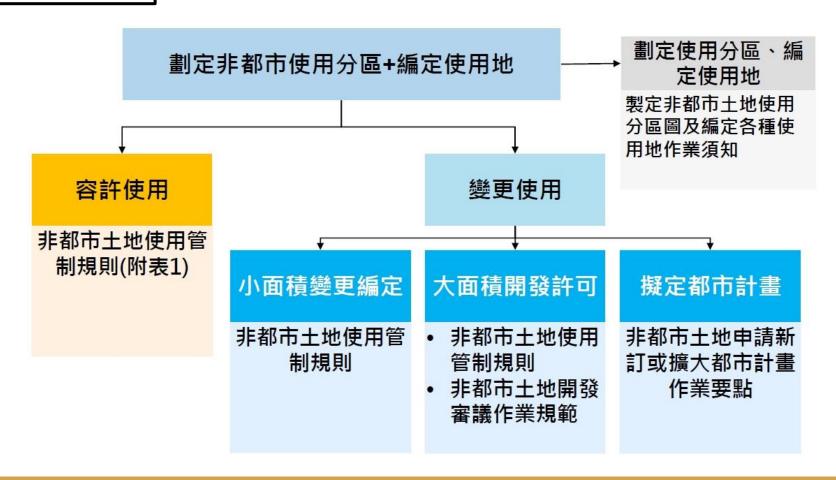
#### 非都市土地

第六條附表一修正規定 第六條附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別			許 可 使	用 細 目	
(一) 住宅       2. 民宿         1. 零售設施       2. 批發設施         3. 倉儲設施       一、國際觀光旅館、測光旅館、一般旅館者,不得值於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。         (二)日用品零售及服務設施       4. 營業及辦公處         在於全國區域於全國區       二、位於全國區	使用地類別			管機關、使用地主 管機關及有關機	附帶條件
2. 批發設施 3. 倉儲設施  一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者,不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 在	一、甲種建築用地	(一)住宅			
3. 倉儲設施  一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館。一般旅館者,不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。  及服務設施  4. 營業及辦公處  二、位於全國區			1. 零售設施		
一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者,不得位於全國區域計畫規定 (二)日用品零售及服務設施 4. 營業及辦公處 二、位於全國區			2. 批發設施		
館、觀光旅館、一般旅館者,不得位於全國區域計畫規定 (二)日用品零售及服務設施 4. 營業及辦公處 二、位於全國區			3. 倉儲設施		
館、一般旅館者,不得位於全國區域計畫規定 (二)日用品零售及服務設施。 4. 營業及辦公處二、位於全國區					
(二)日用品零售 及服務設 施 4. 營業及辦公處					
位於全國區 域計畫規定 (二)日用品零售 及服務設 施 4. 營業及辦公處 二、位於全國區					
(二)日用品零售     域計畫規定       及服務設施     公沿海自然保護區。       在     4. 營業及辦公處					
及 服 務 設					1
施 4. 營業及辦公處 二、位於全國區					
1. 5 * ~ / / / / /					
		施		,	
所 域計畫規定 之沿海一般			所		域計畫規定

● 臺灣土地計畫管制現狀

非都市土地



**BEFORE** 

(舊制— 區域計畫

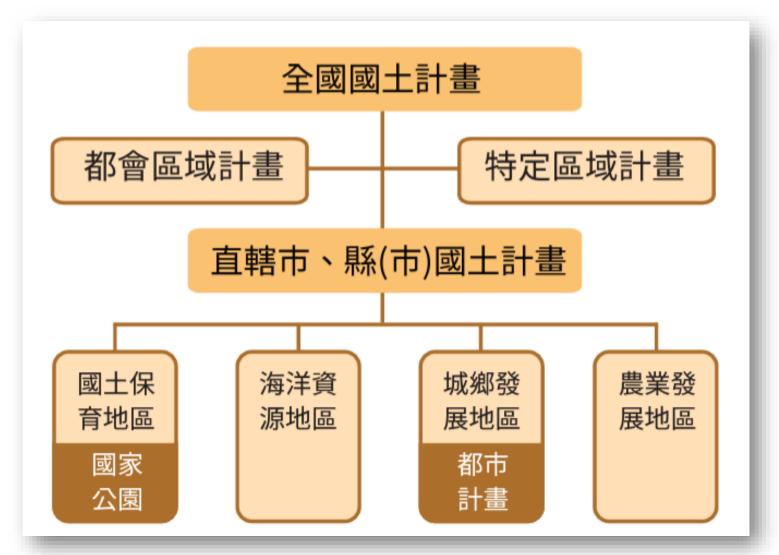
- <del>は</del>乏計畫控管
- 缺乏政府主動 規劃權限
- 缺乏彈性管制 手段

個案零星變更致 農地破碎。 **AFTER** 

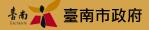
(新制— 國土計畫

- 有計畫運用管制
- 賦予地方政府空間規劃主導權
- 賦予因地制宜管 制彈性

針對我國管轄之陸 域及海域,訂定引 導國土資源保育及 利用之空間發展計 書。



資料來源:內政部國土管理署



#### 國土計畫三階段

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。

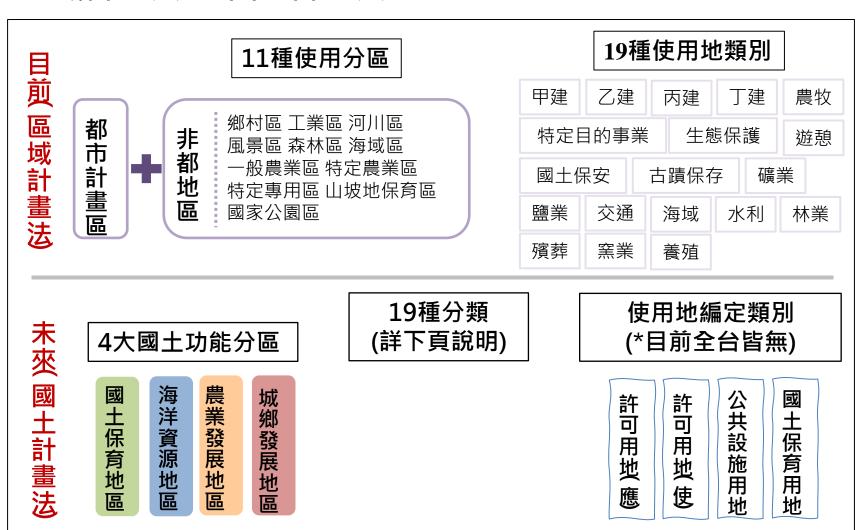
直轄市、縣(市)主管機關依法於114年4月30日公告國土功能分區圖後, 全面實施國土計畫法,區域計畫法不再適用。

分類	法令依據	面積	面積(陸地)
都市土地	都市計畫法	400餘處約4800平方公里	13%
非都市土地	<mark>區域計畫法</mark>	都市土地及國家公園以外土地	78%
國家公園土地	國家公園法	10座;7507平方公里(其中 陸域3112平方公里、海域 4395平方公里)	9%

自114年4月30日起不再適用,改依<mark>國土計畫法</mark>(國土計畫 土地使用管制規則等相關子法)進行管制。



● 區域計畫法V.S國土計畫法



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

農1

農2

·般農、特農

農3

山坡地範圍

城2-1

城3

農4

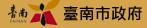
鄉村區

城2-2

開發許可、獎投

城2-3

未來發展,重大建設



● 國土計畫使用地編定類別(\*目前全台皆無)

1.許可用地(應)

應經申請 同意



經直轄市、縣(市)主管機關依本規則第四章規定核准應經申請同意案件範圍之 十地。

2.許可用地(使)

使用許可

經中央或直轄市、縣(市)主管機關依本 法第27條規定核發使用許可案件,依使 用計畫供公共設施使用以外之土地。

3.公共設施用地

- 依使用計畫供公共設施使用之土地
- 該範圍土地應完成分割並移轉登記為 直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有

4.國土保育用地

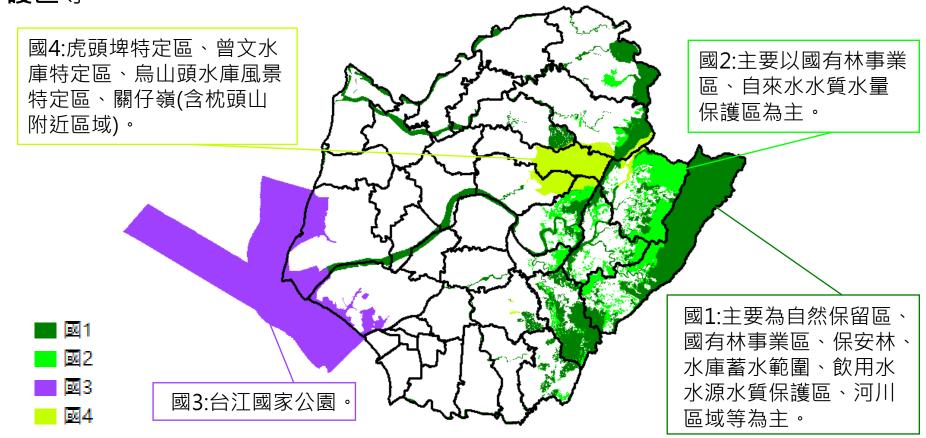
國土法第 32條



經直轄市、縣(市)主管機關依本法第32條第2項規定,將原區域計畫法編定之可建築用地,變更為非可建築用地之土地。

• 國土保育地區

本市屬國土保育地區者,係因位屬**飲用水水源水質保護區、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、自來水水質水量保** 護區等。



國土功能分區	分類	劃設條件
		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
	第一類	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。
国上亿本地位		2.位於前1.範圍內之零星土地,得一併予以劃入。
國土保育地區		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。
	第二類	(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。
	<u></u>	國家公園計畫地區。
		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:
	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。
<b>基市</b> 臺南市政府	付	20

• 國土保育地區劃設條件參考資料

國土功能分區分類	参考資料
	1.自然保留區。
	2.野生動物保護區、野生動物重要棲息環境。
	3.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。
國土保育地區第一類	4.水庫蓄水範圍。
	5.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。
	6.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。
	7.一級海岸保護區。
	8.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。

• 國土保育地區劃設條件參考資料

國土功能分區分類	參考資料
	1.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。
	2.山崩與地滑地質敏感區。
國土保育地區第二類	3.土石流潛勢溪流影響範圍。
	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.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。
	6.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。

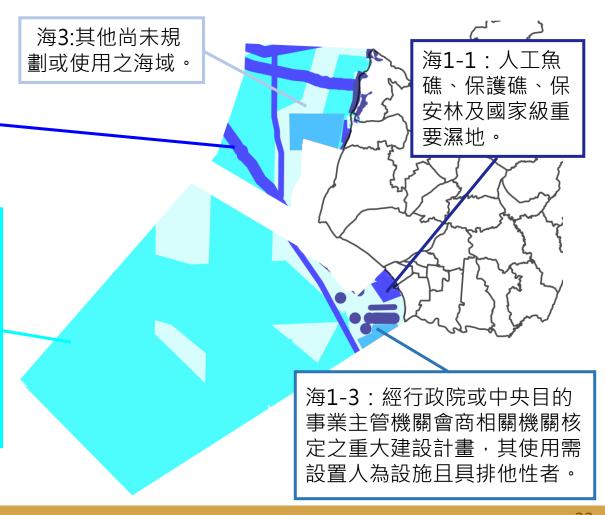
#### 海洋資源地區

本市海域管轄範圍劃設為海洋資源地區,劃設面積約230,922.83公頃,占計畫

面積47.74%。

海1-2 (具排他性之地區) 中油管線、海底纜線、海 堤區域範圍、港區範圍以 及定置及區劃漁業權,以 中油管線占據最大。

> 海2:劃設原則為相 容性,主要為航道及 其疏濬工程範圍、水 域遊憩活動範圍、軍 事設施設置範圍、專 用漁業權以及海洋棄 置指定範圍,以航道 及其疏濬工程範圍占 最大。



海1-2

I海1-1

海1-3

海2

海3

國土功能分區	分類	劃設條件
	第一類之一	依其他法律於海域劃設之各類保護(育、留)區。
海洋保育地區	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。

#### • 農業發展地區

本市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、109年非都市土地特定農業區及一般農業區檢討變更案之成果及112年農業局臺南市國土計畫農業發展區第一類及其相關作業檢討案進行

劃設。

農1: 具優良農業生產環境,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。

農4:屬農業農村再生計畫範圍,或原依區域計畫法劃定之鄉村區且人口密集之地區故遍布於臺南市各個區域。

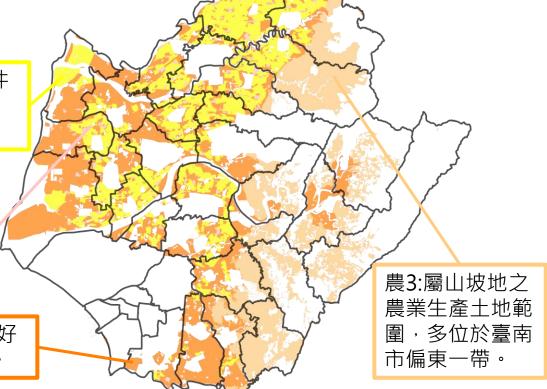
農1

農2

農3

農4

農2:農1以外,具有良好 農業生產環境之地區。



國土功能分區	分類	劃設條件
		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:
	第一類	1.投資重大農業改良設施之地區。
	<del>万一</del> 類	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。
		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:
農業發展地區		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。
		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
	第四類	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。

#### • 城鄉發展地區

本市城鄉發展地區以城鄉發展地區第一類(都市計畫區)為多,城鄉發展地區第二類之一(多為鄉村區)次之。另本市目前未有原住民土地及經中央核定之原住

民聚落,爰本計畫無城鄉發展地區第三類。 城2-1:原區域計畫法之工 業區、鄉村區、特定專用區 範圍,具城鄉發展性質者。 城2-3:中央核定之重大建

城2-3:中央核定之重大建設計畫或本市短期城鄉發展性質。

城2-2:興辦事業計畫或獎勵投資工業區。

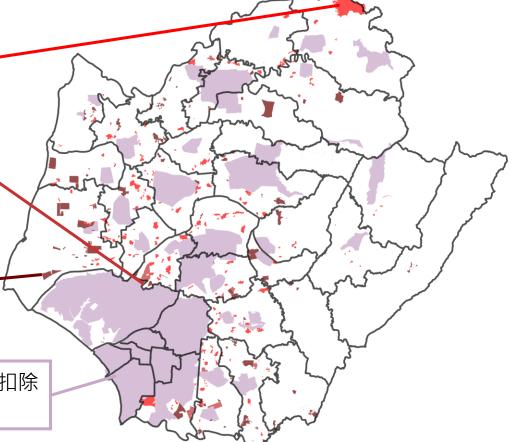
- 城1

城2-1

■ 城2-2

■ 城2-3

城1:本市都市計畫範圍(扣除 涉及國四)。



國土功能分區	分類	劃設條件
	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。
		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:
	  第二類之一	(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。
		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
	第二類之二	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   
	7,7,7	者。
		2.位於前2.範圍內之零星土地,得一併予以劃入。
		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
		公副定之城村區或工来區幣值,兵幣固應區重與成月城村區或工来區位負相台,避无於普爾地名住或產来   發展情形:
城鄉發展地區		(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
		(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。
		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。
表	政府	28



- **罗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)
- 第 23 條
- 1 國土保育地區以外之其他國土功能分區,如有符合國土保育地區之劃設原則者,除應依據各該國土功能分區 之使用原則進行管制外,並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度,予以禁止或限制使用。
- 2 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,由中央主管機關定之。但屬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。
- 3 前項規則中涉及原住民族土地及海域之使用管制者,應依原住民族基本法第二十一條規定辦理,並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。
- 4 直轄市、縣(市)主管機關得視地方實際需要,依全國國土計畫土地使用指導事項,由該管主管機關另訂管制規則,並報請中央主管機關核定。
- 5 國防、重大之公共設施或公用事業計畫,得於各國土功能分區申請使用。

分類	法令依據	面積	面積(陸地)
都市土地	都市計畫法	400餘處約4800平方公里	13%
非都市土地	<mark>區域計畫法</mark>	都市土地及國家公園以外土 地	78%
國家公園土地	國家公園法	10座; 7507平方公里(其中 陸域3112平方公里、海域 4395平方公里)	9%

自114年4月30日國土功能分區公告起不再適用,改依<mark>國土計</mark> 畫法(國土計畫土地使用管制規則等相關子法)進行管制。

※國土計畫法第23條第4項規定,**直轄市、縣(市)主管機關 得視地方實際需要,依全國國土計畫土地使用指導事項,由 該管主管機關另訂管制規則**,並報請中央主管機關核定。

#### 已發布(15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
- 實施國士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

#### 尚在研議中草案(7項)

- 國土永續發展基金水電事業機構附徵及罰鍰提撥辦法
- 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

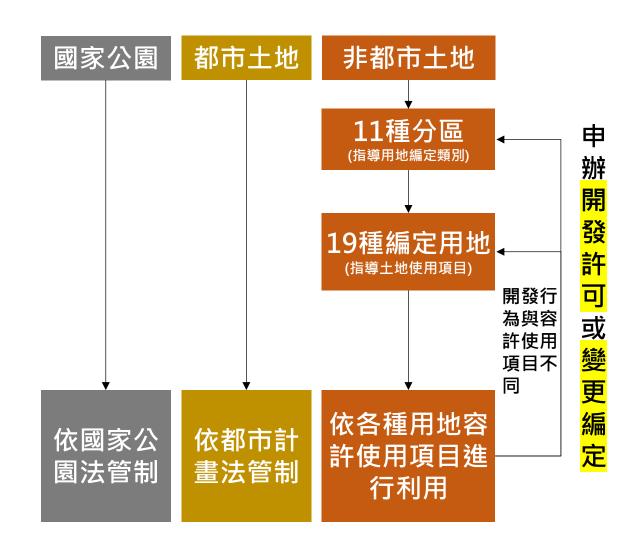
#### **罗國土計畫公告實施後**

- ✓ 除通檢及國防、重大建設外,**無法變更**功能分區。
- ✓ 全國國土計畫每10年通檢一次,直轄市、縣(市)國土計畫**每5年通檢一次**, 由**擬定計畫之機關**辦理。 —國土計畫法第15條

#### 第 15 條

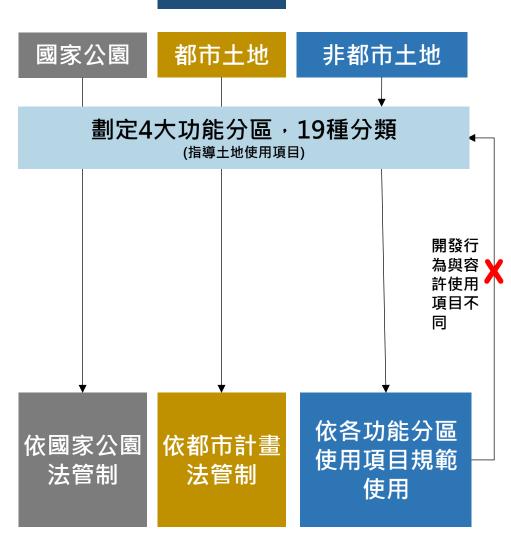
- 1 全國國土計畫公告實施後,直轄市、縣(市)主管機關應依中央主管機關規定期限,辦理直轄市、縣(市)國土計畫之擬訂或變更。但其全部行政轄區均已發布實施都市計畫或國家公園計畫者,得免擬訂直轄市、縣(市)國土計畫。
  - 2 直轄市、縣(市)主管機關未依前項規定期限辦理直轄市、縣(市)國土計畫之擬訂或變更者,中央主管機關得經為擬訂或變更,並準用第十一條至第十三條規定程序辦理。
  - 3 國土計畫公告實施後,擬訂計畫之機關應視實際發展情況,全國國土計畫每十年通盤檢討一次,直轄市、縣 (市)國土計畫每五年通盤檢討一次,並作必要之變更。但有下列情事之一者,得適時檢討變更之:
    - 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞。
    - 二、為加強資源保育或避免重大災害之發生。
    - 三、政府興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫。
    - 四、其屬全國國土計畫者,為擬訂、變更都會區域或特定區域之計畫內容。
    - 五、其屬直轄市、縣(市)國土計畫者,為配合全國國土計畫之指示事項。
  - 4 前項第一款、第二款及第三款適時檢討變更之計畫內容及辦理程序得予以簡化;其簡化之辦法,由中央主管機關定之。

區域計畫法



國土計畫

國土計畫法



除通檢、重大災害、國防及重大建設等情形外, 無法變更國土功能分區分類。

項目	區域計畫法	國土計畫法
使用申請	開發許可制: 依開發目的提出開發計畫 申請許可。	使用許可制: 在符合功能分區分類特性,超過 一定規模者須申請許可。
審議方式	30公頃以下縣市審議;30公頃以上內政部審議。	國保區、海洋區由中央主管機關許可;農發區、城鄉區由地方政府許可。
分區變更	變更使用分區後使用	不變更國土功能分區,使用地編 定類別新增(修改)為「許可用地 (使)」。

● 國土計畫使用地編定類別(\*目前全台皆無)

1.許可用地(應)

應經申請 同意



經直轄市、縣(市)主管機關依本規則第四章規定核准應經申請同意案件範圍之十地。

2.許可用地(使)

3.公共設施用地

使用許可

經中央或直轄市、縣(市)主管機關依本 法第27條規定**核發使用許可案件**,依使 用計畫供公共設施使用以外之土地。

- 依使用計畫供公共設施使用之土地
- 該範圍土地應完成分割並移轉登記為 直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有

4.國土保育用地

國土法第 32條



經直轄市、縣(市)主管機關依本法第32條第2項規定,將原區域計畫法編定之可建築用地,變更為非可建築用地之土地。

#### 國土計畫土地使用管制規則(草案)

容許使用情形表(OX表)案例(113年9月提送法規會版)



國土計畫土地使用管制規則 (113年9月提送法規會版)

附表一 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

群組	分				國土保	育地區			農業發展均	也逐		城鄉有	·展地區	
编號	類	項次	使用項目	細目	國 1	國 2	裏1	農 2	農 3	非原	4 原	城 2-1	城 3	備註
1	莀	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	業			生態體系保護設施	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1
		1-2	林業使用	造林、苗圃	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
				林下經濟經營使用	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1
		1-3	林葉設施	林業經營管理設施	•	•	•	•	•	•	•	•	•	7
				國有林經營管理之職工辦公 室及宿舍	0	0	•	•	•	•	•	•	•	①:使用面積限二公頃以下。
				其他林葉設施	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	0	0	×	×	0	×	×	×	×	①: 限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置,且於图 1 限於依原區始 畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依该森林遊樂設施與辦事業計畫變更
				遊憩服務設施	0	0	×	×	0	×	×	×	×	定之特定目的事業用地。
				環境資源維護設施	Ŏ	0	×	X	0	×	X	×	X	1
				住宿及附屬設施	0 2	<b>0</b> ②	×	×	<b>0</b> ②	×	×	×	×	<ul> <li>●:限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置,且於國1、國2、農3限 依原區域計畫法編定之兩種建築用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施與辦事業計畫變更 定之特定目的事業用地。</li> <li>②:使用面積限二公頃以下。</li> </ul>
			其化森林遊樂設施	0	0	×	×	0	×	×	×	×	①: 限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置,且於图 1 限於依原區始 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與辦事業計畫變更 定之特定目的事業用地。	
		1-5	農作使用	農作使用	0	0	•	•	•	•	•	•	•	●:限於依原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、窯業用地、遊憩用地。
		1-6	農田水利設施	農田水利設施	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		1-7	農作產銷設施	農作生產設施	0	0	•	•	•	•	•	•	● ● ● ■ □ : 限於依原區域計畫法編定之甲種或	●:限於依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、農牧用地、
				農作管理設施	0	0	•	•	•	•	•	•		殖用地、特定目的事業用地。
				農作加工設施	0	0	•	•	•	•	•	•		
				農作集運設施	0	0	•	•	•	•	•	•		
				農產品批發市場	X	X	0	0	0	0	0	•	•	
				農產品製儲銷設施	X	X	0	0	0	0	0	•	•	
		1-8	水真铅粒	空外水离差端水离铅端					•					■ ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

法律計畫理想

現

況

實務

可

行

國土計畫法§21 國土功能分區分類 土地使用原則

全國國土計畫CH9 土地使用指導事項

銜接現行非都市 土地管制規定

既有權益保障

#### |免經申請同意●:

與國土功能分區分類劃設性質相符之使用項目

ex.

- |1.國土保育地區:保育、林業
- 2.農業發展地區:農業
- 3.城鄉發展地區:住商、產業

#### 應經申請同意〇:

**屬建築物或設施、公共設施或公用事業等,且經會商有關機關認為應審視其對所在國土功能分區分類影響**之使用項目(例如公共設施、遊憩等)

#### 附條件允許(申請)使用❶/①:

- 1.屬原依區域計畫法之使用地既有容許使用項目者。
- 2.僅限於原依區域計畫法合法編定之使用地(建築用地、農牧用地.....)範圍內使用。

#### 依核准計畫或申請內容實施管制:

已依區域計畫法規定核准之臨時使用、容許使用、使用地變更 編定、開發許可、海域用地區位許可,按原核准計畫管制

資料來源:內政部國土管理署

● 國土計畫使用地編定類別(\*目前全台皆無)

1.許可用地(應)

應經申請 同意



經直轄市、縣(市)主管機關依本規則第四章規定核准應經申請同意案件範圍之十地。

2.許可用地(使)

使用許可

經中央或直轄市、縣(市)主管機關依本 法第27條規定**核發使用許可案件**,依使 用計畫供公共設施使用以外之土地。

3.公共設施用地

- 依使用計畫供公共設施使用之土地
- 該範圍土地應完成分割並移轉登記為 直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有

4.國土保育用地

國土計畫 法第32條



經直轄市、縣(市)主管機關依本法第32條第2項規定,將原區域計畫法編定之可建築用地,變更為非可建築用地之土地。

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

功能分區轉換 範例

國3

國家公園

或4

城1

農5

都市計畫區

農1

農2

般農、特農

農3

山坡地範圍

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





民眾常見疑問:

建築用地為何劃設為農業發展地區?劃設為農業發展地區後續是否就無法做建築使用?

113年9月提送法規會版

			_				_			
使用項目	細目	國一	國二	農一	農_	農三	農四	城2- 1	城三	備註
住宅	住宅民宿	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	•		•	<ul><li>●:限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、石種建築用地、丙種建築用地。</li><li>②:限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。</li></ul>
零售設施	綜合商 品零售 設施	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	0	0	•	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。 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	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>0</b>	0	•	
	特種零 售設施	×	×	×	×	×	0	0	0	

● 建蔽率及容積率上限適用:

各國土功能分區及其分類土地之建蔽率及容積率上限適用附表三規定;但屬依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、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地,且從事附表一規定之免經申請同意使用項目者,其建蔽率及容積率上限適用附表四規定。

#### 附表三

#### 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之建蔽率及容積率上限表

國 _	上功能分區及其分	<b>)</b> 類	建蔽率 (%)	容積率(%)
國土保育地區	第	1 類	10	30
四工休月地區	第	2 類	20	60
	第	1 類	30	90
	第	2 類	50	120
農業發展地區	第	3 類	40	120
	第4類	平地	60	120
	99 年 959	山坡地	40	120
	第 2-1 類	平地	60	120
城鄉發展地區	97 2 <sup>-</sup> 1 399	山坡地	40	120
对从 70年 70 / 10 HE	第3類	平地	60	120
	342 O 364	山坡地	40	120

#### 註:

一、 上開山坡地範圍依中央及直轄市農業主管機關公告範圍為準。

二、 本規則另有規定者,應依其規定辦理。

說明:配合第十三條第一項規定,明定各國土功能分區及其分類土地之建 蔽率及容積率上限。

附表四

依原區域計畫法編定之可建築用地建蔽率及容積率上限表

the of the second of the second of the	4 1/4 1/4 1/4 1/4 1/4 1/4 1/4 1/4 1/4 1/	- D 174 1	
原區域計畫法 之使用地編定類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
甲種建築用地	60	240	附表一規定使用項目,其目的
乙種建築用地	60	240	事業主管機關或直轄市、縣
丙種建築用地	40	120	(市)主管機關於各該法令定
丁種建築用地	70	300	有建蔽率、容積率且低於本規
窯業用地	60	120	則規定者,依其規定辦理。
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	
	60	180	
特定目的事業用地	70	180	依工廠管理輔導法取得特定 工廠登記,並完成用地變更編 定為特定目的事業用地者適
			用本規定。

註:本規則另有規定者,應依其規定辦理。

說明:配合第十三條第一項規定,明定依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、

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:

		•	
1	能分區及	建蔽率	容積率
其分類		(%)	(%)
國土	第1類	10	30
保育 地區	第2類	20	60
農業	第1類	30	90
發展   地區	第2類	50	120
心 <u>。</u> 	第3類	40	120
	第4類	60	120
		40	120
城鄉	第2-1類	60	120
發展   地區		40	120
) バリロロ   	第3類	60	120
		40	120

#### ※例外情形:

「<u>非屬</u>原區域計畫法劃定之鄉村區、工業區或特定專用區之零星土地,劃設為農業發展地區第四類、城鄉發展地區第二類之一(城鄉發展地區第三類)。」

● 農業發展地區第四類、城鄉發展地區第二類之一劃設條件:

#### 農業發展地區第四類

- 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,於依國土 計畫法取得使用許可後得適度擴大其範圍。

#### 城鄉發展地區第二類之一

- 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。
- (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。 4.位於前1.、2.、3.範圍內之零星土地,得一併予以劃入。

● 劃設作業手冊載明,「為使後續鄉村區單元範圍完整,考量國土功能分區係計畫性質,並非僅按現況分布情形或現行非都市土地使用分區範圍進行劃設,爰於合理、謹慎等原則下,同意先行界定現行鄉村區劃設為城鄉發展地區第二類之一、城鄉發展地區第三類及農業發展地區第四類之劃設單元(以下簡稱鄉村區單元),以利進行國土功能分區繪製作業。」因此,尚訂定「得納入鄉村區單元原則」,係為使後續鄉村區單元範圍完整。

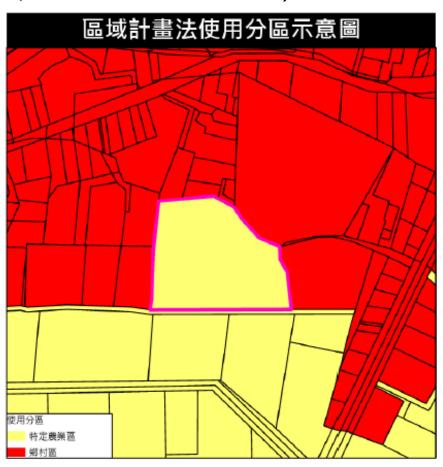
# 得納入鄉村區單元原則

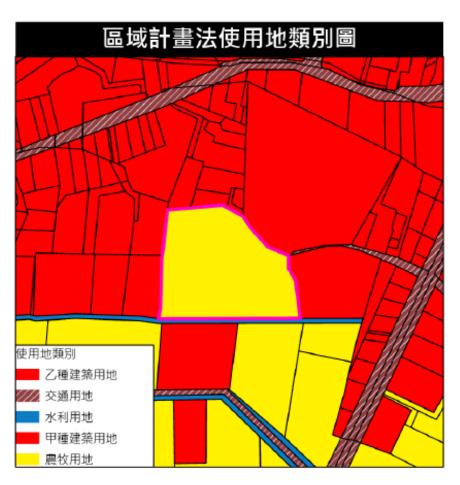
#### 《得納入鄉村區單元原則》

	1.屬四面包夾之零星土地者	原則1
	2.屬凹入鄉村區之零星土地者	原則2
L	3.屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者	原則3
	4.屬依非都市土地使用管制規則第35條之一規定變更編定為建築用地者	原則4
	5.屬與都市計畫區之都市發展用地夾雜之零星土地者	原則5
	6.屬與開發許可計畫,與依原《獎勵投資條例》同意案件間與城鄉發展性質特定專用區間夾雜之零星土地	原則6
	7.屬毗鄰或鄰近鄉村區之特定目的事業用地者(小型公共設施)	原則7
	8.就二個以上位置相近惟未完全毗連之鄉村區,因產業道路、既成巷道及農水路區隔者	原則8
	9.面積規模(累計納入面積不得大於原鄉村區50%,如大於1公頃提會確認)	原則9

● 原則2—「屬凹入鄉村區之零星土地者」舉例說明

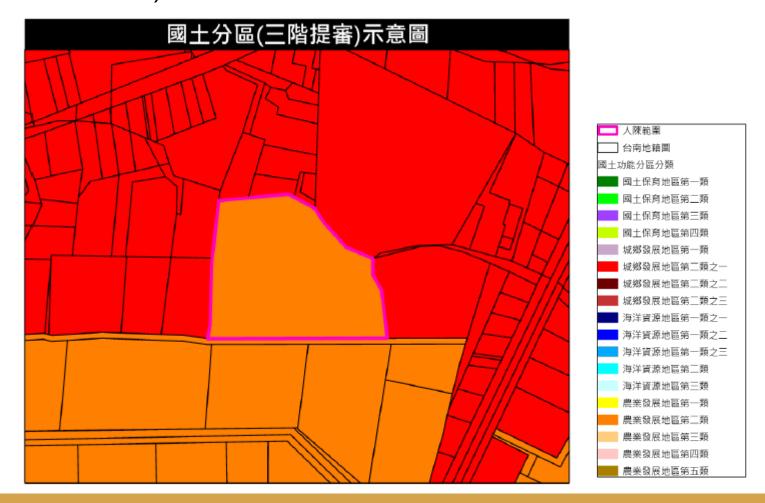
(後壁區嘉民段854地號)



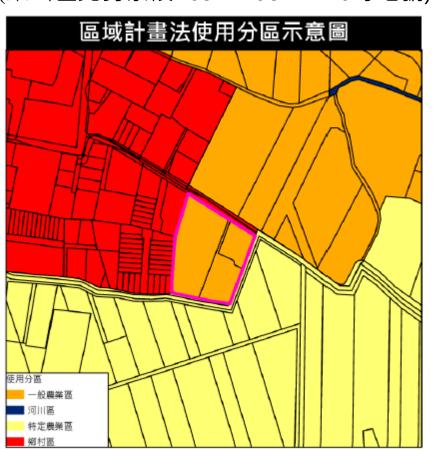


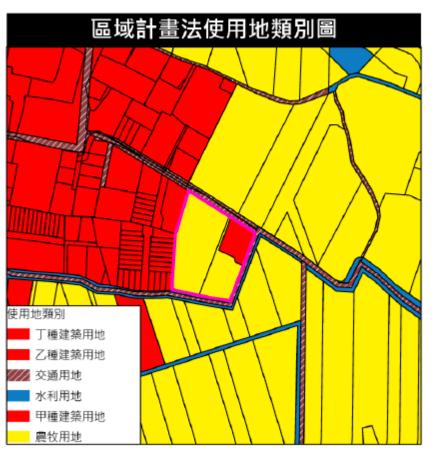
● 原則2—「屬凹入鄉村區之零星土地者」舉例說明

(後壁區嘉民段854地號)

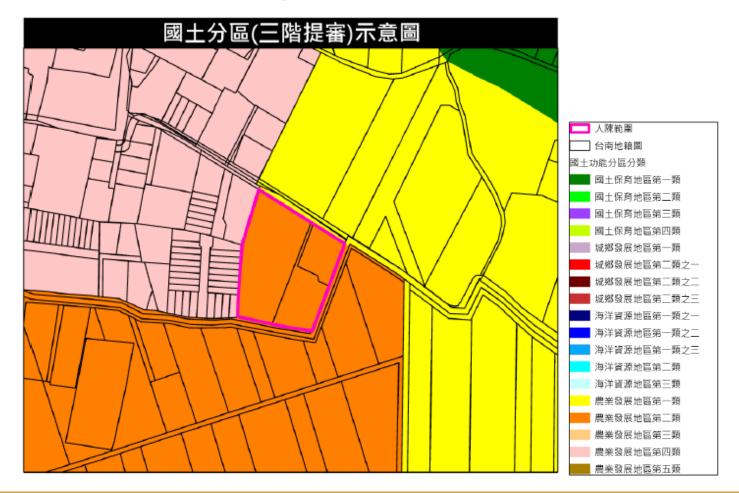


● 原則3—「屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者」舉例說明 (東山區北勢寮段269、268、270等地號)





● 原則3—「屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者」舉例說明 (東山區北勢寮段269、268、270等地號)



● 容許使用情形表適用:

經劃設為農業發展地區第四類、城鄉發展地區第二類之一及第三類範圍(鄉村區單元),非屬原區域計畫法劃定之鄉村區、工業區或特定專用區之土地,位屬山坡地範圍者適用附表一農業發展地區第三類規定,其餘土地適用附表一農業發展地區第二類規定。

113年9月提送法規會版

使用 項目	細目	國—	國二	農一	農_	農三	農四	城2- 1	城 三	備註
住宅	住宅民宿	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	•		•	<ul><li>●: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。</li><li>②:限於原依區域計畫 法編定之丁種建築用 地。</li></ul>
零售設施	綜合商 品零售 設施	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b>	<b>1</b> ②	0	0	0	●: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
	一般零 售設施	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	<b>1</b> ②	0	0		建築用地。 ②:限於原依區域計畫 法編定之丁種建築用 地。
	特種零 售設施	×	×	×	×	×	0	0	0	

● 建蔽率及容積率上限適用:

經劃設為農業發展地區第四類、城鄉發展地區第二類之一及第三類 (鄉村區單元) ,且**非屬**原區域計畫法劃定之鄉村區、工業區或特定專 用區之土地,除屬依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、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、 交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地之建蔽率及容積 率上限,適用附表四,其餘如**位屬山坡地範圍者適用附表三農業發展** 地區第三類之建蔽率及容積率上限規定,其餘土地適用附表三農業發 展地區第二類之建蔽率及容積率上限規定。

非屬原區域計畫法劃定之鄉村區、工業區或特定專用區之土地,何種情形得適用農4、城2-1之容許使用、建蔽率及容積率等?

基於國土計畫以計畫引導土地使用之精神,在未有計畫引導 其使用前,除原則允許其仍得按原區域計畫法編定之使用地 容許使用項目使用外,應維持低強度使用,爰明定該類十地 應按是否位於山坡地範圍,適用農業發展地區第二類或第三 類之使用項目。如有其他開發利用或特殊使用需求,得由直 政府辦理變更直轄市、縣(市)國土計畫、 **鄉村地區計畫或直轄市、縣(市)國土計畫通盤檢討**,依照 本法第二十三條第四項授權訂定因地制宜土地使用管制規則。

※完整國土計畫土地使用管制規則(草案)可至內政部國土管理署(https://www.nlma.gov.tw/)「國土計畫土地使用管制專區」參閱。





### 肆、國土功能分區查詢

依據國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法第10條規定,「直轄市、縣(市)主管機關於收到前條第一項規定核定函之日後至依前條第一項規定辦理公告前,應將前條第二項規定書件併同內政部國土計畫審議會紀錄及意見處理情形、核定函及公告函之電子檔上傳至國土功能分區及使用地資訊系統,並於公告之日起,供民眾查詢。」

#### 第 9 條

- 1 國土功能分區圖經中央主管機關核定者,直轄市、縣(市)主管機關應於收到核定函之日起三十日內與使用地土地清冊(圖)一併公告,且應於各該直轄市、縣(市)政府及有關鄉(鎮、市、區)公所公開展覽,其展覽期間不得少於九十日;其公告時間及重點應登載於政府公報、新聞紙,並以網際網路或其他適當方法廣泛問知。
- 2 直轄市、縣(市)主管機關辦理前項公開展覽時,應將國土功能分區圖、使用地土地清冊(圖)及繪製說明書以 紙本或網際網路方式公開展示。

#### 第 10 條

直轄市、縣(市)主管機關於收到前條第一項規定核定函之日後至依前條第一項規定辦理公告前,應將前條第二項規定書件併同內政部國土計畫審議會紀錄及意見處理情形、核定函及公告函之電子檔上傳至國土功能分區及使用地資訊系統,並於公告之日起,供民眾查詢。

#### 肆、國土功能分區查詢

● 目前中央擬定國土功能分區無登載於土地登記簿,故民眾未得於地籍謄本查得國土功能分區資料,係改由另申請核發「國土功能分區通知書」,且係屬「觀念通知」性質;而通知書內容係以直轄市、縣(市)政府最終上傳至「國土功能分區及使用地資訊系統」之使用地土地清冊(圖)內容為主。



有關國土功能分區通知書暨使用地土地清冊(圖)等內容,內政部國土管理署仍持續召開會議調整建議處理方式,故先行依目前會議最新建議處理方式說明如下:

#### 使用地土地清冊(圖)建議處理方式及範例(暫定)

分類	欄位名稱	本次建議處理方式	舉例說明	1				
公開	直轄市、縣(市)名稱	填寫完整直轄市、縣(市)名稱。	雲林縣					
展覽	鄉(鎮、市、 區)名稱	填寫完整鄉鎮市區名稱。	古坑鄉					
及公告	地 政 事 務 所 代碼	填寫地所代碼(2碼)。	PA	A				
<b>石欄</b>	地段代碼(或 編號)	填寫段小段代碼。	0038	分類	相斜/① 2	名稱	本次建議處理方式	舉例說明
	地號 (或編 號) 面積 (平方公 尺) 繪製或檢討	填寫地段名稱。 填寫地號(如有子號時請於地 號母號與子號間加「-」)。 填寫謄本面積(單位:平方公 尺)。 填寫劃設或檢討變更前分區及 其分類,考量本次係第 1 次辦	1.03		其 繪變地 繪變功其分 製更編 製更能分類 或前丈 或後分類	檢使別 檢國區 檢使別討用 討土及 討用	1.可建築用地變更為非可建建	部分國土保育地區第 1 類、部分國土保育地區第 2 類
					備註		直轄市、縣(市)政府得依需求 評估填寫。若無,以空白處理。	

#### 使用地土地清冊(圖)建議處理方式及範例(暫定)

供原依區域計填寫屬原依區域計畫法編定之農牧用地 內書法編定之使用地類別。 部使用地 土 地 使 用 管 1.屬原依區域計畫法許可者 以原區域計畫法許可之開發計 制內容 (1) 依原區域計畫法許可之 畫範圍為例,註記內容如下: 檢 開發計畫範圍,註記「依|依內政部 113 年 7 月 5 日台內 內政部(或○○縣(市)國字第 1130806513 號函許可 「嘉義縣朴子市牛挑灣段松梅 政府)○年○月○日○ 位 小段 52 地號等 13 筆土地農業 ○○字第○○○○ 產業冷鏈發展計畫 1。 號函許可『○○○ ○計畫』。 以屬劃入城鄉發展地區第 2 類 (2) 依原獎勵投資條例編定 之 2 之零星夾雜土地為例,註 之工業區 記內容如下: A. 獎勵投資條例編定之 非屬計畫許可範圍,位屬山坡 工業區範圍者,註記地範圍者適用國土計畫土地使 「屬依原獎勵投資條用管制規則第6條附表一之農 例工業區之土地:依經業發展地區第3類規定,其餘 土地適用附表一農業發展地區 濟部報請行政院○年 第2類規定。 ○月○日○○○號函 核定『○○○○○□ 業區』,計畫內容請洽 經濟部。」。

#### ○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

# 功 能分區通知書建議處理方式暫定

申請者:〇〇〇 驗證碼 列印素號:(YYY)○○縣(市)國通字第△YYYMMDD9999 號

列印日期: YYY 年 MM 月 DD 日

YYY △ MMDDNNNNN



序號	郷(鎮、 市、區) 名稱	地段名稱	地就	國土功能分區 及其分類	使用地編定類別	原依區城計畫法編定之 使用地
1	000@	0000段 000小段		城鄉發展地區第二類之二  14/04/30		交通用地
2	000%	0000段 000小段	0002-0001 111/01/11	農業發展地區第一類 農業發展地區第二類 114/04/30		農牧用地
3	000@	0000段 000小段		農業發展地區第四類 116/07/31	許可用地 (應)	
4	000%	0000段 000小段	0004-0001 115/08/15	國土保育地區第一類 119/04/30	國土保育用地	
	V					

- 本通知書有效期限為3個月,惟於上述期間國土功能分區及其分類與使用地如經國土計畫法辦理檢討變更等相關事 宜、應依公告之國土功能分區圖、使用許可或應經申請同意之結果為準、不另行通知。
- 则對於原住民族土地及海域另有規定,或直轄市、縣(市)國土計畫另有規定者,優先適用各該管制規定。
- 四、有關「使用地編定類別欄位」註記使可用地(應)或使可用地(使)及公共設施用地,請分別至「應維申前 查作業及書件查詢系統」或「使用許可審議作業及書件查詢系統」查詢。
- 七、有關各筆土地之土地使用管制參考資訊,可至「關土計畫功能分區及使用地資訊系統」畫詢。
- 八、有關本通知書所載資訊,請選洽該筆土地所在地之直轄市、縣(市)國土計畫主管機關。



#### ○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

申請者:〇〇〇

列印案號:(YYY)○○縣(市)國通字第△YYYMMDD9999號

YYY△MMDDNNNNNN

驗證碼



列印日期: YYY 年 MM 月 DD 日

鄉(鎮、 市、區) 名稱	地段名稱	地號	國土功能分區 及其分類	使用地編定類別	原依區域計畫法編定之 使用地
000E			城鄉發展地區第二類之二 114/04/30		交通用地
000E			農業發展地區第一類 農業發展地區第二類 114/04/30		農牧用地
000E		ANALIS CONTROL CONTRACTOR DESIGN	農業發展地區第四類 116/07/31	許可用地 (應)	
000E			國土保育地區第一類 119/04/30	國土保育用地	
	市、區) 名稱 〇〇區 〇〇區	市、區)     地段名稱       〇〇〇區     〇〇〇段       〇〇〇區     〇〇〇段       〇〇〇區     〇〇〇段       〇〇〇四     〇〇〇段       〇〇〇四     〇〇〇段	市、區) 地段名稱 地號	市、區) 地段名稱 地號	市・區) 地段名稱 地號 及其分類 使用地編定類別  ○○區 ○○○段 ○○○段 ○○○2-0001 111/01/11

#### 說明:

- 一、本通知書有效期限為3個月,惟於上述期間國土功能分區及其分類與使用地如經國土計畫法辦理檢討變更等相關事宜,應依公告之國土功能分區圖、使用許可或應經申請同意之結果為準,不另行通知。
- 二、如土地於地籍資料更新時間點後,有地籍異動(分割、合併等)情形,應以異動後內容為準,不再另行通知。
- 三、實施都市計畫或國家公園計畫地區以外土地,依國土計畫土地使用管制規則實施管制;至原住民族土地使用管制規則對於原住民族土地及海域另有規定,或直轄市、縣(市)國土計畫另有規定者,優先適用各該管制規定。
- 四、有關「使用地編定類別欄位」註記使可用地 (應)或使可用地 (使)及公共設施用地,請分別至「應經申請同意審查作業及書件查詢系統」或「使用許可審議作業及書件查詢系統」查詢。
- 五、有關山坡地範圍查詢,請逕洽中央及直轄市農業主管機關。
- 六、有關原住民族土地範圍查詢,請逕洽中央及直轄市、縣(市)原住民族主管機關查詢。
- 七、有關各筆土地之土地使用管制參考資訊,可至「國土計畫功能分區及使用地資訊系統」查詢。
- 八、有關本通知書所載資訊,請逕洽該筆土地所在地之直轄市、縣(市)國土計畫主管機關。



第1頁/共1頁

#### ○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

申請者:〇〇〇 列印案號:(YYY)〇〇縣(市)國通字第△YYYMMDD9999 號 列印日期:YYY 年 MM 月 DD 日

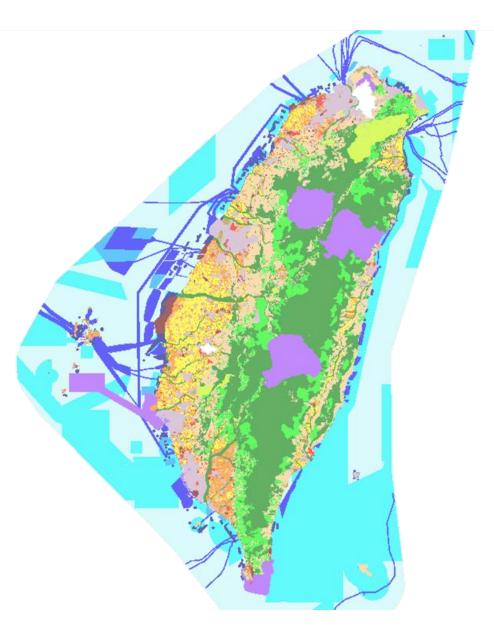
鄉(鎮、 市、區) 名稱	地段名稱	地號	國土功能分區 及其分類	使用地編定類別	原依區域計畫法編定之 使用地
000E			城鄉發展地區第二類之二 114/04/30		交通用地
000E			農業發展地區第一類 農業發展地區第二類 114/04/30		農牧用地
000E		AND THE RESIDENCE OF THE PROPERTY OF THE PERSON OF THE PER	農業發展地區第四類 116/07/31	許可用地(應)	
000E			國土保育地區第一類 119/04/30	國土保育用地	
	市、區) 名稱 〇〇區 〇〇區	市、區)     地段名稱       〇〇〇區     〇〇〇〇段       〇〇〇區     〇〇〇〇段       〇〇〇區     〇〇〇〇段       〇〇〇區     〇〇〇〇段       〇〇〇四回     〇〇〇〇段	市、區)名稱     地段名稱     地號       〇〇〇區     〇〇〇段     0001-0001       〇〇〇段     0002-0001       111/01/11       〇〇〇段     0002-0001       111/01/11       〇〇〇段     0003-0001       115/08/15       〇〇〇段     0004-0001	市、區) 地段名稱 地號	市、區) 地段名稱 地號 及其分類 使用地編定類別  ○○區 ○○○段 0001-0001 城郷發展地區第二類之二 114/04/30  ○○區 ○○○段 0002-0001 農業發展地區第二類 111/01/11 111/01/11 農業發展地區第二類 114/04/30  ○○區 ○○○段 0003-0001 農業發展地區第四類 115/08/15 116/07/31 許可用地(應)

※依國土計畫法申請使用(應經申請、使用許可)後,將編定為新的使用地類別(「許可用地(使)」或「許可用地(應)」),並取消「原依區域計畫法編定之使用地」欄位註記。

#### 使用地土地清冊(圖)建議處理方式及範例(暫定)

供原依區域計填寫屬原依區域計畫法編定之農牧用地 內書法編定之使用地類別。 部使用地 土 地 使 用 管 1.屬原依區域計畫法許可者 以原區域計畫法許可之開發計 制內容 (1) 依原區域計畫法許可之 畫範圍為例,註記內容如下: 檢 開發計畫範圍,註記「依|依內政部 113 年 7月 5 日台內 內政部(或○○縣(市)國字第 1130806513 號函許可 「嘉義縣朴子市牛挑灣段松梅 政府) ○年○月○日( 位 小段 52 地號等 13 筆土地農業 ○○字第○○○○ 產業冷鏈發展計畫 1。 號函許可『○○○○○ ○計畫』1。 以屬劃入城鄉發展地區第 2 類 (2) 依原獎勵投資條例編定 之 2 之零星夾雜土地為例,註 之工業區 記內容如下: A. 獎勵投資條例編定之 非屬計畫許可範圍,位屬山坡 工業區範圍者,註記地範圍者適用國土計畫土地使 「屬依原獎勵投資條用管制規則第6條附表一之農 業發展地區第 3 類規定,其餘 例工業區之土地:依經 土地適用附表一農業發展地區 濟部報請行政院○年 第2類規定。 ○月○日○○○號函 核定『○○○○○□エ 業區』,計畫內容請洽 經濟部。」。

土地清冊之供內部人員檢視欄位持續得檢視<u>「原依區域計畫法編</u>定之使用地」。





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:目前本府報內政部審議版本,臺南市都市計畫區土地,除風景特定區、都市計畫保護區涉及國保一範圍劃設為國保四,及國家公園區劃設為國保三外,原則皆劃為城鄉發展地區第一類。依據國土計畫法第23條規定,「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。」因此,都市計畫區土地仍適用都市計畫法及其相關法規實施管制,非劃為城鄉發展地區第一類即得作開發建築使用。



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:依據國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法第11條規定, 「國土功能分區圖及使用地土地清冊(圖)公告後,經直轄市、 縣(市)主管機關認有依據國土功能分區及其分類界線辦理地 籍逕為分割之必要者,應檢送國土功能分區圖之公告圖說及有 關資料,送當地直轄市、縣(市)地政機關(單位)據以辦 理。」;或後續土地所有權人有開發或利用等需求時,可向地 政事務所申請分割。



♀ 目前是建築用地,若非劃設為城鄉發展地區,還可以建築■ 嗎?

答:可以。國土計畫土地使用管制基本原則包含,「保障既有 合法權利,仍可繼續使用:合法建築物、設施不受影響,可以 繼續使用。」如目前於土地上係為合法建築使用,國土計畫實 施後該既有合法使用將不受影響。此外,依據國土計畫法第32 條1項規定,屬於區域計畫實施前(僅限原住民族土地)或原合法 之建築物、設施,不符合國土計畫容許使用情形者,得維持原 來之合法使用,並得以修繕;但如有增建、改建、重建等需求 時,則應依照國土計畫土地使用管制規則規定辦理。



上地現為一般農業區農牧用地,國土功能分區劃設為城鄉 發展地區第二類之一,這樣土地是否即得作為建地使用?

答:否。依據國土計畫土地管制規則(草案)(113年9月提送法規會版)第6條 規定,「經劃設為農業發展地區第四類、城鄉發展地區第二類之一及第三 類範圍,非屬原區域計畫法劃定之鄉村區、丁業區或特定專用區之土地, 位屬山坡地範圍者適用附表一農業發展地區第三類規定,其餘土地適用附 表一農業發展地區第二類規定。」是以,倘劃設為城鄉發展地區第二類之 一,但非屬原區域計畫法劃定之鄉村區,其土地原則上適用農業發展地區 第三類規定或農業發展地區第二類之規定; 如有其他開發利用或特殊使用 需求,得由直轄市、縣(市)政府辦理變更直轄市、縣(市)國土計畫、 鄉村地區計畫或直轄市、縣(市)國土計畫通盤檢討,依照本法第二十三 條第四項授權訂定因地制官土地使用管制規則。



● 國土計畫法實施後,違規裁罰金額將大幅提高,是真的嗎?

答:國土計畫法第38條訂有分類分級裁罰標準,未來將視個案違法情節依法裁處。一般小面積之土地使用違規與現行區域計畫法規定相同,罰款為6萬到30萬;從事未符合國土功能分區及其分類使用原則或未經使用許可之一定規模以上或性質特殊之土地使用者,會視違規情節適用30萬以上之罰則。



針對尚未完成用地變更編定之未登記工廠或特登工廠,是 否會有影響?

答:國土計畫法施行後針對尚未完成用地變更編定之未登記工廠或特登工廠,依據目前國土計畫土地使用管制規則(草案)(113年9月提送法規會版)附表一所列,包含國土保育地區(國1、國2)、農業發展地區(農1到農4)及城鄉發展地區(城2-1、城3)均可申請同意作為特定工業設施使用,而非回頭重新辦理工廠納管。



#### 民眾如何申請國土功能分區通知書?

答:依據「國土功能分區通知書申請作業要點」第2點,為查詢國土功能分區及其分類等相關資訊,任何人應至國土功能分區通知書列印系統提出線上申請。前項申請如未涉及海域範圍,任何人得至直轄市、縣(市)國土計畫主管機關、地政事務所或所設(於公所)地政便民工作站提出臨櫃申請。

# 綜合問答與意見交流

簡報結束感謝聆聽