

國土計畫土地使用管制

內政部國土管理署

113.05.13

簡報重點

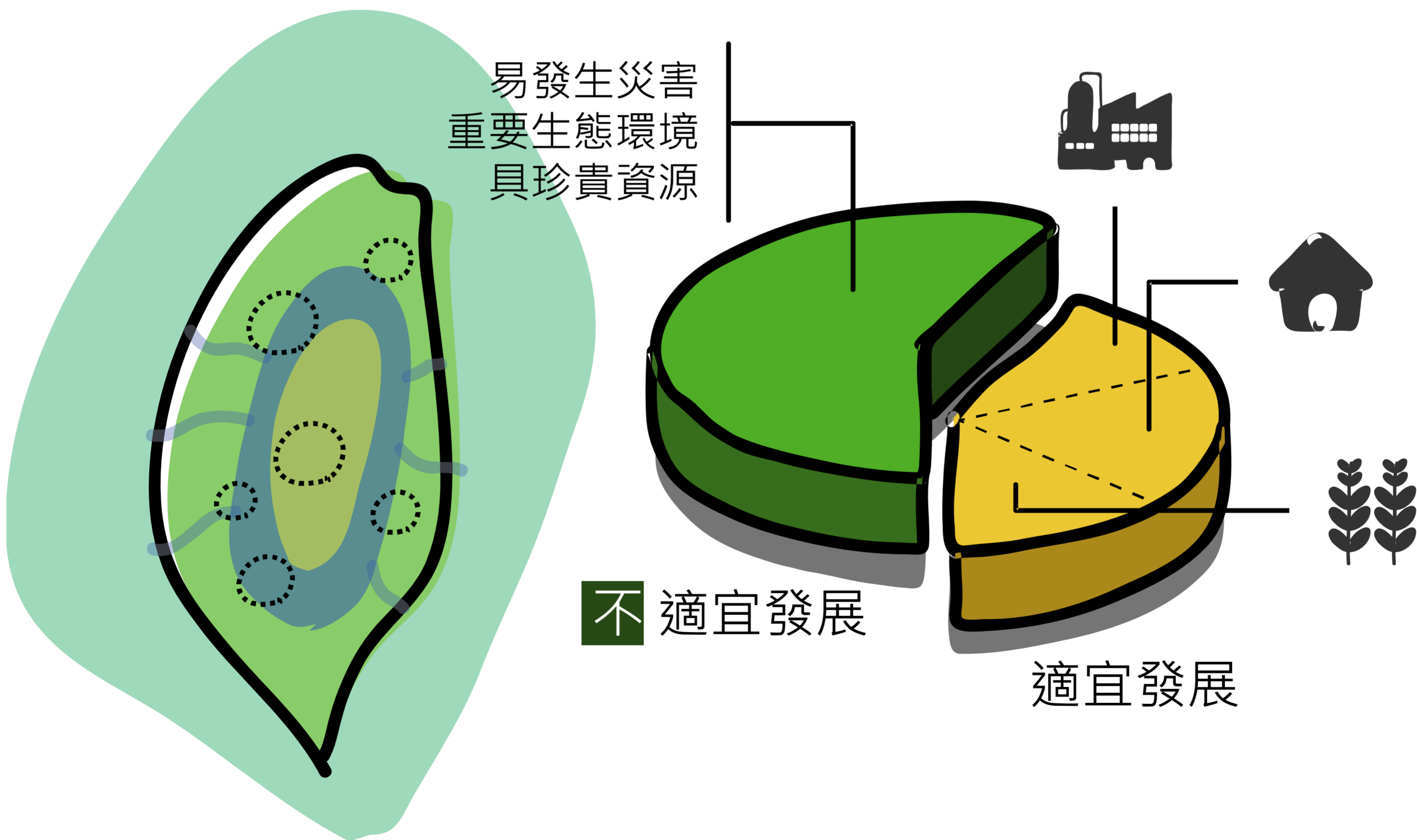
- PART1 國土計畫基本概念
- PART2 國土功能分區劃設方式
- PART3 國土計畫土地使用管制
- PART4 結語

PART
1

國土計畫基本概念

國土計畫

為了避免不適宜發展的地區受到開發濫用，透過全面的調查和規劃，將適宜、不適宜發展的土地界定出來，並將產業、公共設施或居住等等需求，配置在適宜發展的區位。



國土計畫法105.5.1施行



在法案三讀後感性地表



全國國土計畫107.4.30公告實施

全國國土計畫明年5月上路 「功能分區」成角力戰場

2017年09月05日

本報2017年9月5日台北訊·陳文姿報導

明年5月全國國土規畫的最上位法定計畫「全國國土計畫」即將公告實施。內政部近期密集作業，8月底提出「全國國土計畫」（草案）初稿、9月初於北、中、南、東辦理說明會。9月底將提正式草案、辦理公開展覽與公聽會，10月送內政部國土計畫審議會審議。過程中各界均可提出修正意見。預計2018年2月送行政院核定，5月1日以前公告實施。

「全國國土計畫」（草案）規劃未來20年全國國土的永續發展，並將國土分為「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」、「城鄉發展地區」四大分區與18分類。由於每個分區分類的土地管制不同，且不允許任意變更，今（5）日，內政部辦理北區說明會時，分類劃設條件成為縣市政府、民間團體與不動產業者關注的焦點。



內政部營建署城鄉發展分署長陳繼鳴（右）與組長王文林說明全國國土計畫。攝影：陳文姿

檔 號：
保存年限：

內政部 公告

發文日期：中華民國107年4月30日

發文字號：台內營字第1070807769號



主旨：公告實施「全國國土計畫」。

依據：

- 一、依據國土計畫法（以下簡稱本法）第13條規定。
- 二、行政院107年4月27日院臺建字第1070172823號函准予核定。

公告事項：

- 一、自公告日起生效。
- 二、展覽期間：不得少於90日。
- 三、展覽地點：直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所。
- 四、計畫內容重點：
 - （一）強化國土保育保安。
 - （二）加強農地維護管理。
 - （三）因應未來發展需求。
 - （四）強化空間計畫指導。
 - （五）尊重原民傳統文化。

部長 葉俊榮

第1頁 共1頁

縣市國土計畫110.4.30公告實施



正本

檔號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國110年4月28日
發文字號：府授都企字第1100093002號
附件：



裝

主旨：公告實施「臺中市國土計畫」。

依據：

- 一、國土計畫法第13條。
- 二、內政部110年4月15日台內營字第1100803828號函。

公告事項：

訂

- 一、自110年4月30日起生效。
- 二、公告內容：計畫書。
- 三、公開展覽期間：自110年4月30日起90日。
- 四、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）（不含附件，計畫書置於本府都市發展局綜合企劃科提供閱覽）、本府都市發展局公告欄、各區公所公告欄。
- 五、計畫內容重點：
 - （一）計畫年期：民國125年。
 - （二）空間發展與成長管理計畫。
 - （三）氣候變遷調適計畫。
 - （四）部門空間發展計畫。
 - （五）國土功能分區劃設及土地使用管制原則。
 - （六）國土復育促進地區建議事項。
 - （七）其它應辦事項及實施機關。

線

市長 盧秀燕

第1頁，共1頁

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

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

如有產業發展不得不使用農地時，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。

用策略為未來準備

策略1

成長管理策略

戰略解析

成長管理策略可規範城鄉發展總量、區位及順序，並納入衰退轉型及鄉村地區整體規劃策略，以促進國土有效利用！



城鄉發展總量

既有發展地區總量 **59.09** 萬公頃

- 既有都市計畫地區
- 鄉村區
- 工業區
- 特定專用區(開發許可地區)
- 原民鄉村區

因應需求 新增產業總量 **0.43** 萬公頃

- NEW** 新增產業用地(3,311公頃)
- NEW** 新增科學工業園區(1,000公頃)

未來成長需求

各縣市評估發展需求 以納入縣市國土計畫規劃

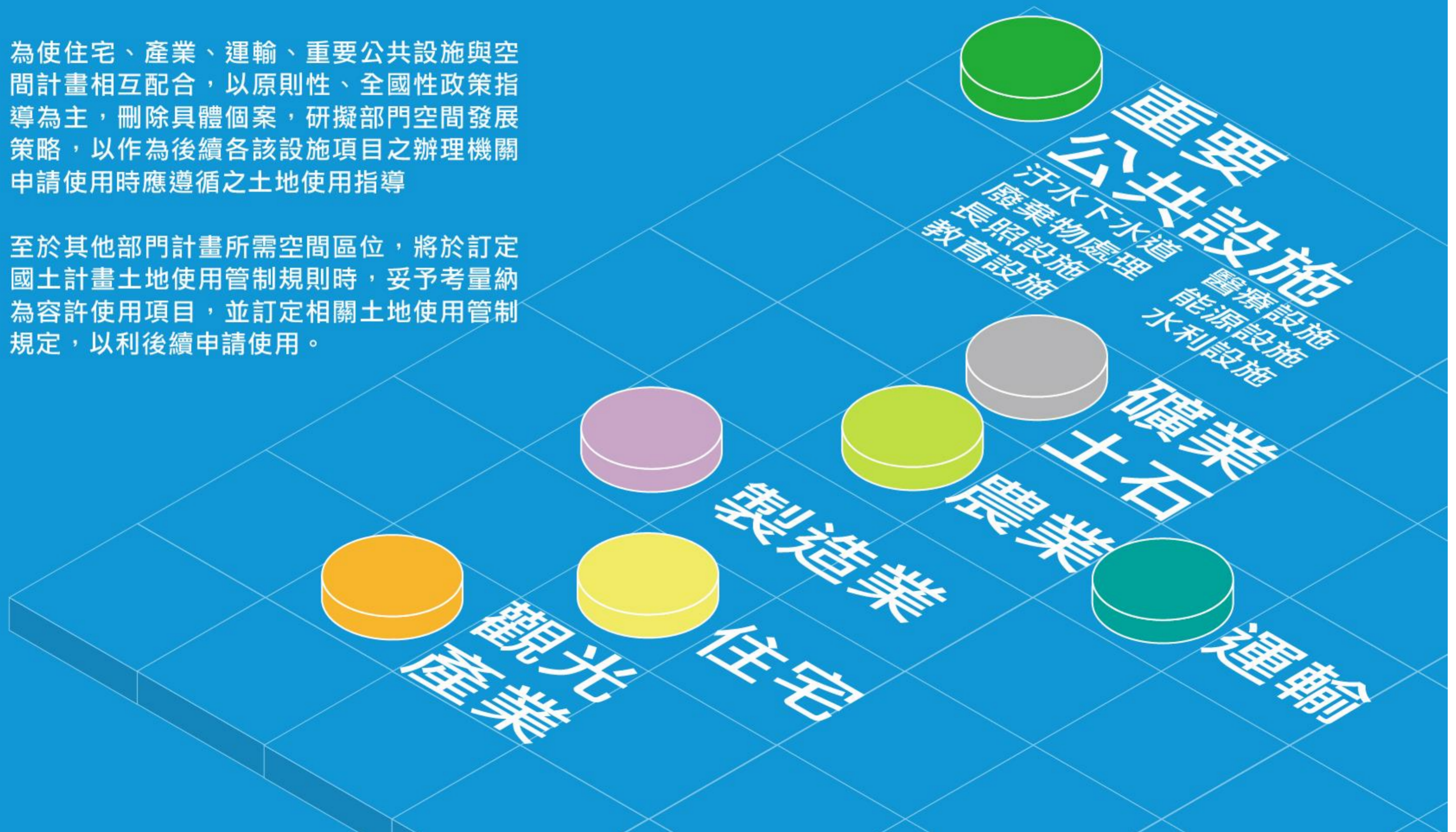
- 核實評估
- 屬五年內需求得劃設城2-3(未來成長發展區位)其餘維持其他分區

部門空間策略

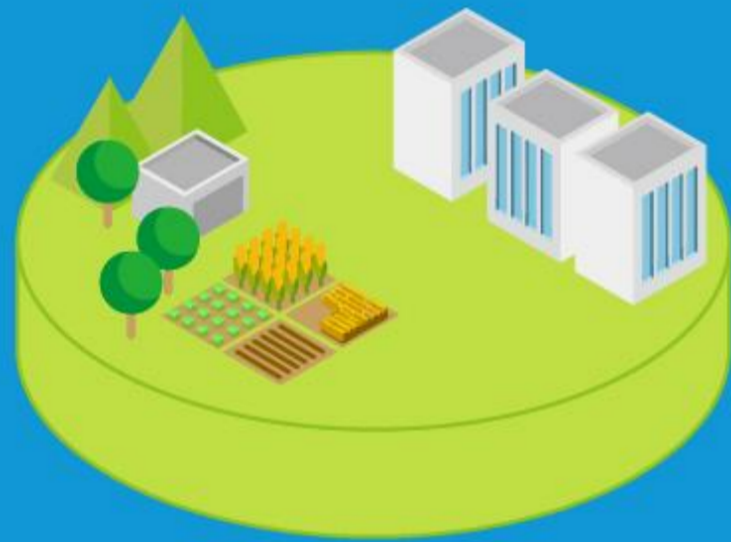
就像下一場好棋 面面俱到

為使住宅、產業、運輸、重要公共設施與空間計畫相互配合，以原則性、全國性政策指導為主，刪除具體個案，研擬部門空間發展策略，以作為後續各該設施項目之辦理機關申請使用時應遵循之土地使用指導

至於其他部門計畫所需空間區位，將於訂定國土計畫土地使用管制規則時，妥予考量納為容許使用項目，並訂定相關土地使用管制規定，以利後續申請使用。



鄉村地區轉型機制



全國共有 **4000** 多處鄉村區

過去採現況編定方式進行管制，並沒有考量鄉村區特性及發展需求進行空間規劃及投入資源改善環境，導致鄉村環境窳陋、產業沒落、人口一再流失。

因此為符合轉型需求，將依鄉村地區特性分別按照「農業發展型」或「工商發展型」針對四大需求導入因應對策：



居住

滿足居住需求，閒置土地再利用



產業

規劃適當產業發展區位及彈性土地使用管制



運輸

需求反應式公共運輸服務為主，打造友善環境



公共設施

投入公共設施，提高生活環境品質

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



尊重原民傳統文化

特定區域規劃

考量原住民族部落發展及土地使用，未來可藉由國土空間規劃啟動原住民土地之特定區域計畫，針對原住民族地區之居住、耕作及殯葬等需求，規劃部落空間配置並指導其土地使用，以維護原住民族文化

依循部落需求

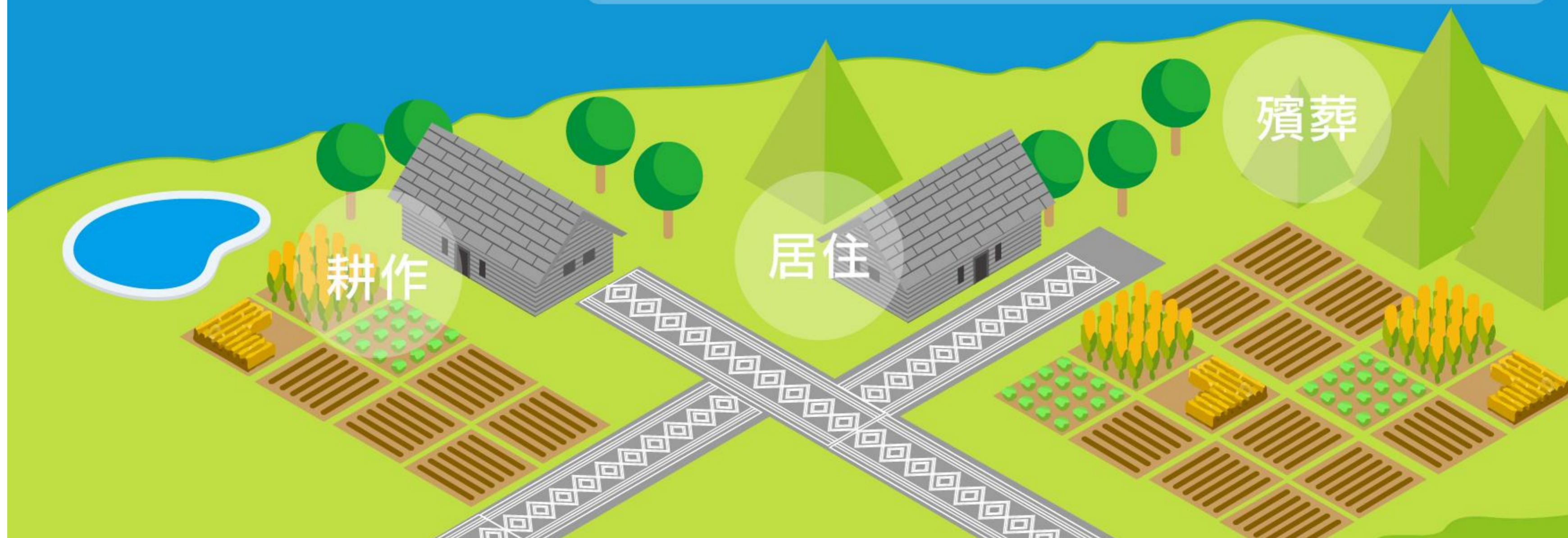
依據原住民族部落分布區位及特性

1. 考量居住及產業發展需求
2. 改善聚落環境品質
3. 提升公共服務

於聚落周邊整體規劃

1. 未來生活
2. 生產活動空間
3. 劃設為城鄉發展地區或農業發展

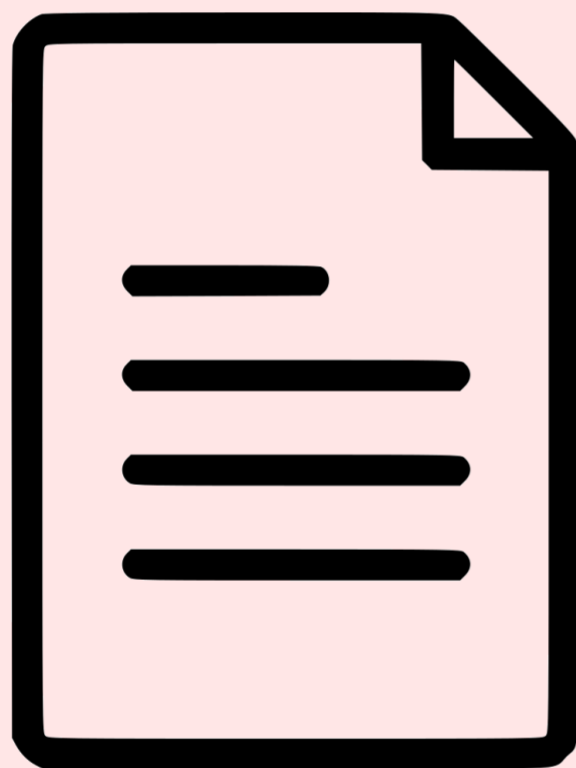
涉及原住民族土地及海域之使用管制者，依原住民族基本法第二十一條規定辦理，由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。



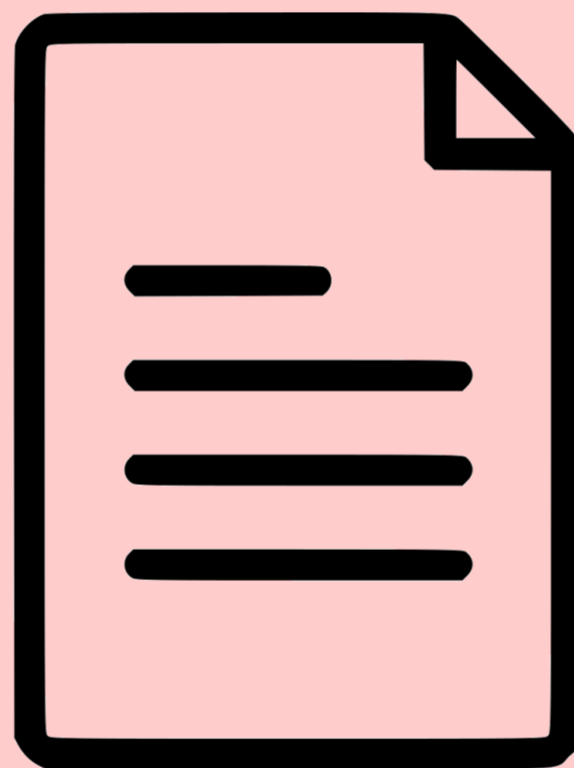
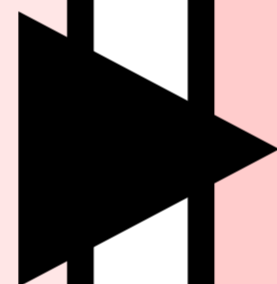
首部曲

第二部曲

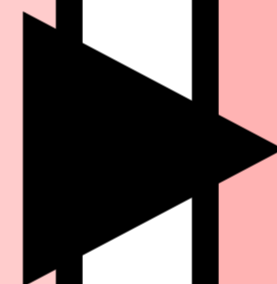
第三部曲



全國國土計畫

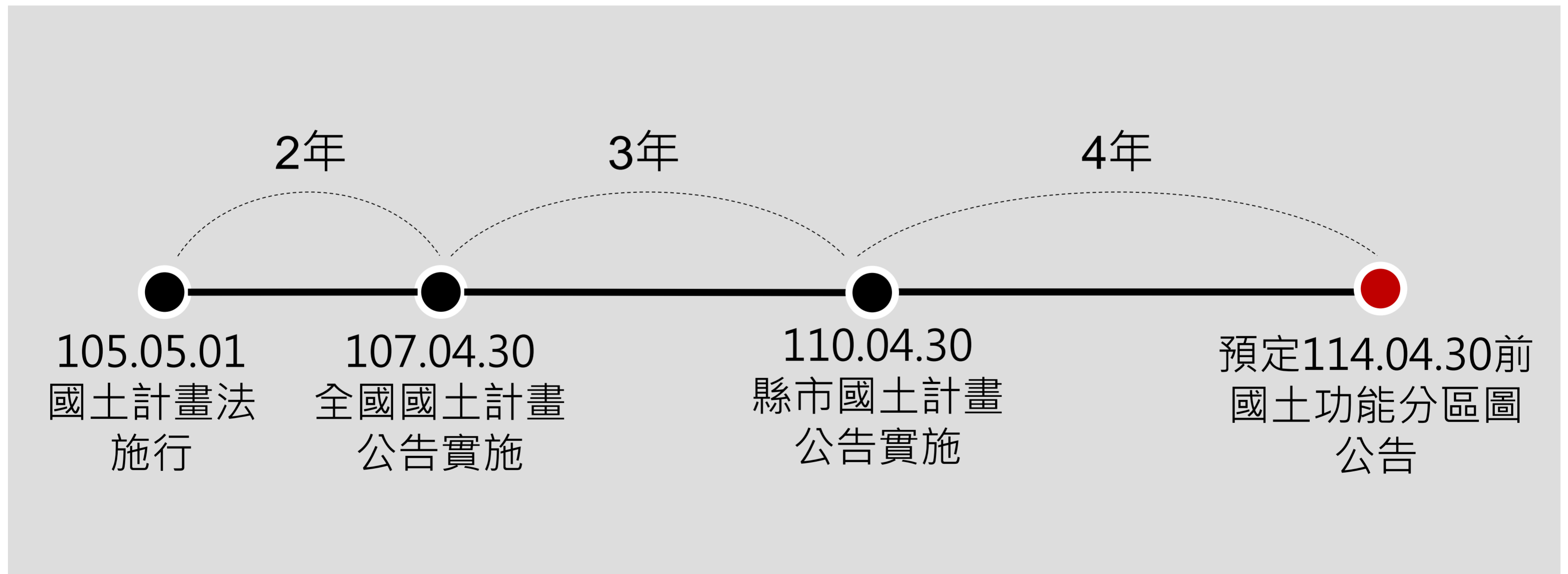


縣市國土計畫

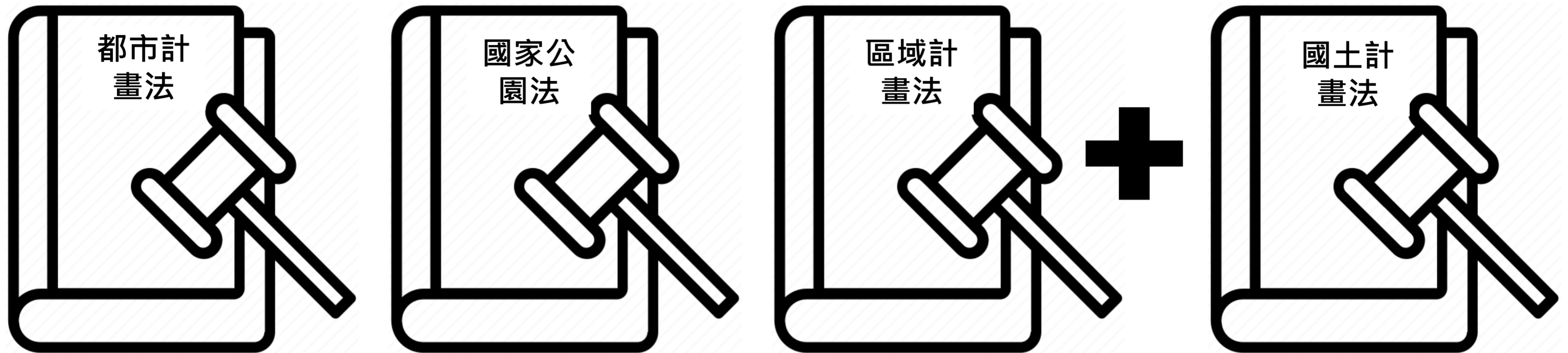


國土功能分區圖

自國土功能分區圖公告日(114.4.30)起
依國土計畫法實施土地使用管制，
區域計畫法不再適用！



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)



PART
2

國土功能分區劃設方式

國土計畫與區域計畫管制原則之差異

新制(國土計畫)

計畫引導，依「國土功能分區」管制

各級國土計畫

國土功能分區
及其分類

容許使用項目

非都市土地各使用地之容許使用項目，大多繼續維持。Ex：國保1內農牧用地，未來仍得作農業使用；國保1範圍內丙種建築用地，未來仍得作住商等使用。

現制(區域計畫)

按現況編定，依「使用地」管制

11種使用分區

19種使用地

容許使用項目

(第1級環境敏感地區不允許變更)

國土功能分區及其分類

- **第一階段：指「全國國土計畫」**
- **辦理事項：**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」。
 - ① 國土功能分區分類：4種國土功能分區，計19分類。
 - ② 劃設順序為：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，並訂定一筆土地同時符合二種國土功能分區分類之優先適用順序

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)

國保一

包含山脈保育軸帶(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範圍內之珍貴森林資源、生態資源、水源涵養區域。

國保二

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，屬於保育緩衝空間。

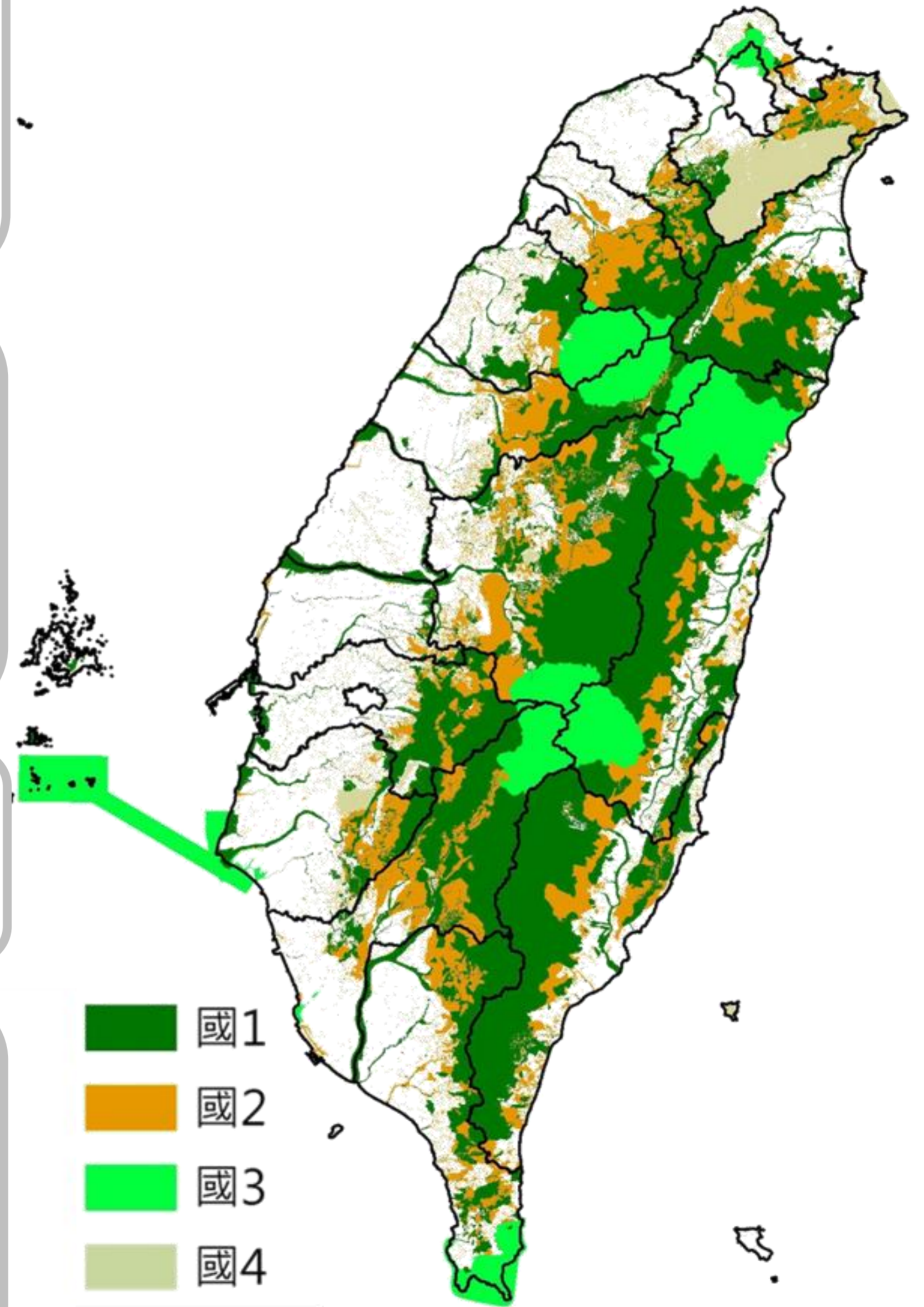
現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島。

國保三

國家公園計畫地區，屬於國家公園法管制地區

國保四

屬於水源(水庫)特定區、風景特定區都市計畫內保護保育相關分區或用地；其他都市計畫內屬於河川廊道之保護及保育相關分區及用地。



【補充】國土保育地區劃設參考圖資

項目	參考圖資
第一類	<p>(一)自然保留區。</p> <p>(二)野生動物保護區、野生動物重要棲息環境。</p> <p>(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。</p> <p>(四)水庫蓄水範圍。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(七)一級海岸保護區。</p> <p>(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。</p>
第二類	<p>(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。</p> <p>(二)山崩與地滑地質敏感區。</p> <p>(三)土石流潛勢溪流影響範圍。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
第三類	<p>國家公園計畫範圍。</p>
第四類	<p>(一)水源、水庫或風景特定區之都市計畫範圍內與保護或保育相關分區或用地。</p> <p>(二)除前目以外之其他都市計畫範圍內，屬水資源開發、流域治理或經公告之水道範圍。</p>

海1-1

依其他法律於海域劃設之各類**保護（育、留）區**。

海1-2

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。

海1-3

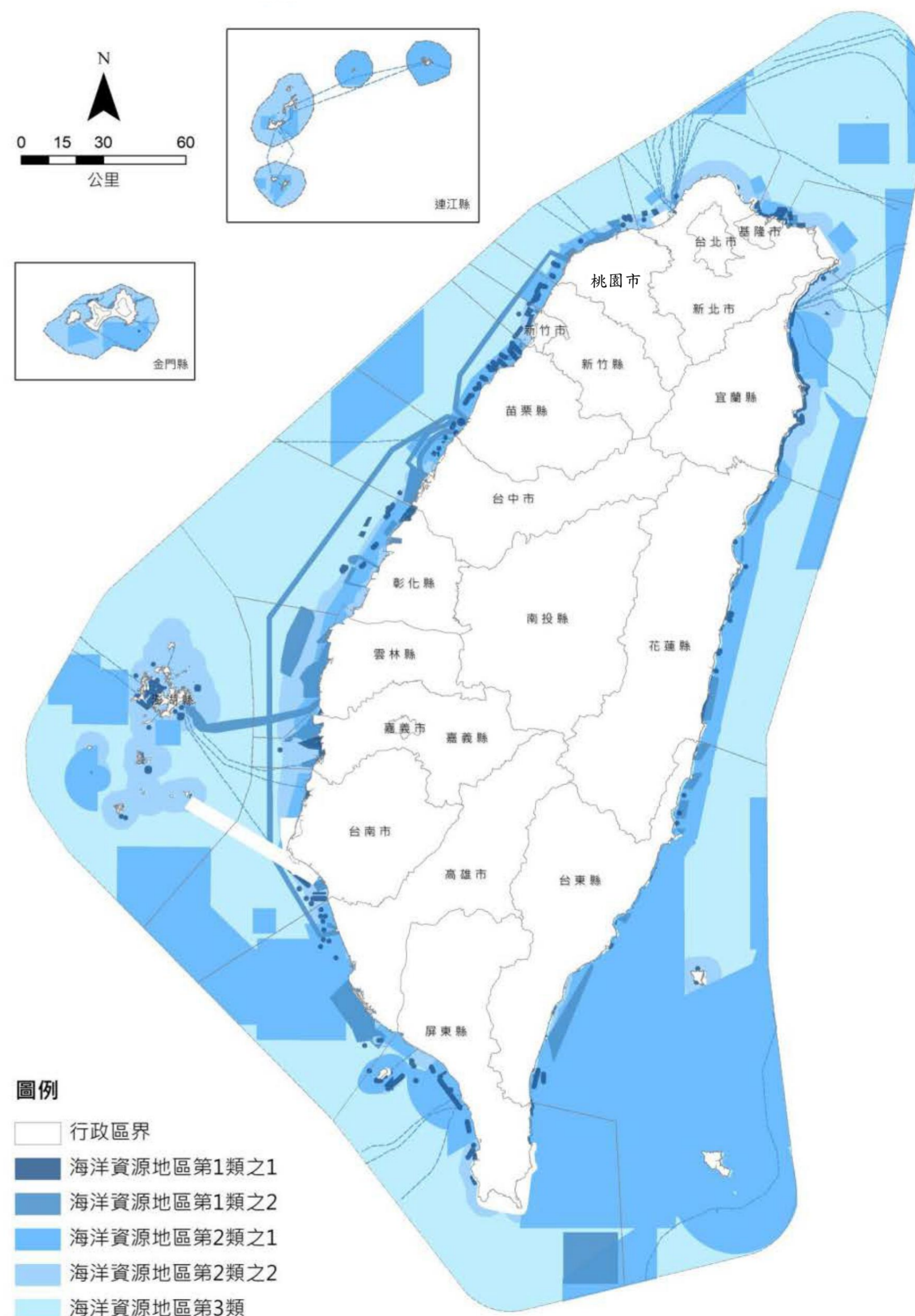
屬海1-1及海1-2以外之範圍，經行政院或中央目的事業主管機關會商相關機關**核定之重大建設計畫**，其使用需設置人為設施且具排他性者。

海2

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。

海3

其他**尚未規劃或使用**之海域。



農1

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，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。依修正全國區域計畫辦理分區**檢討變更後之特定農業區**。

農2

具**良好農業生產環境**，**農業發展多元化地區**，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。

農3

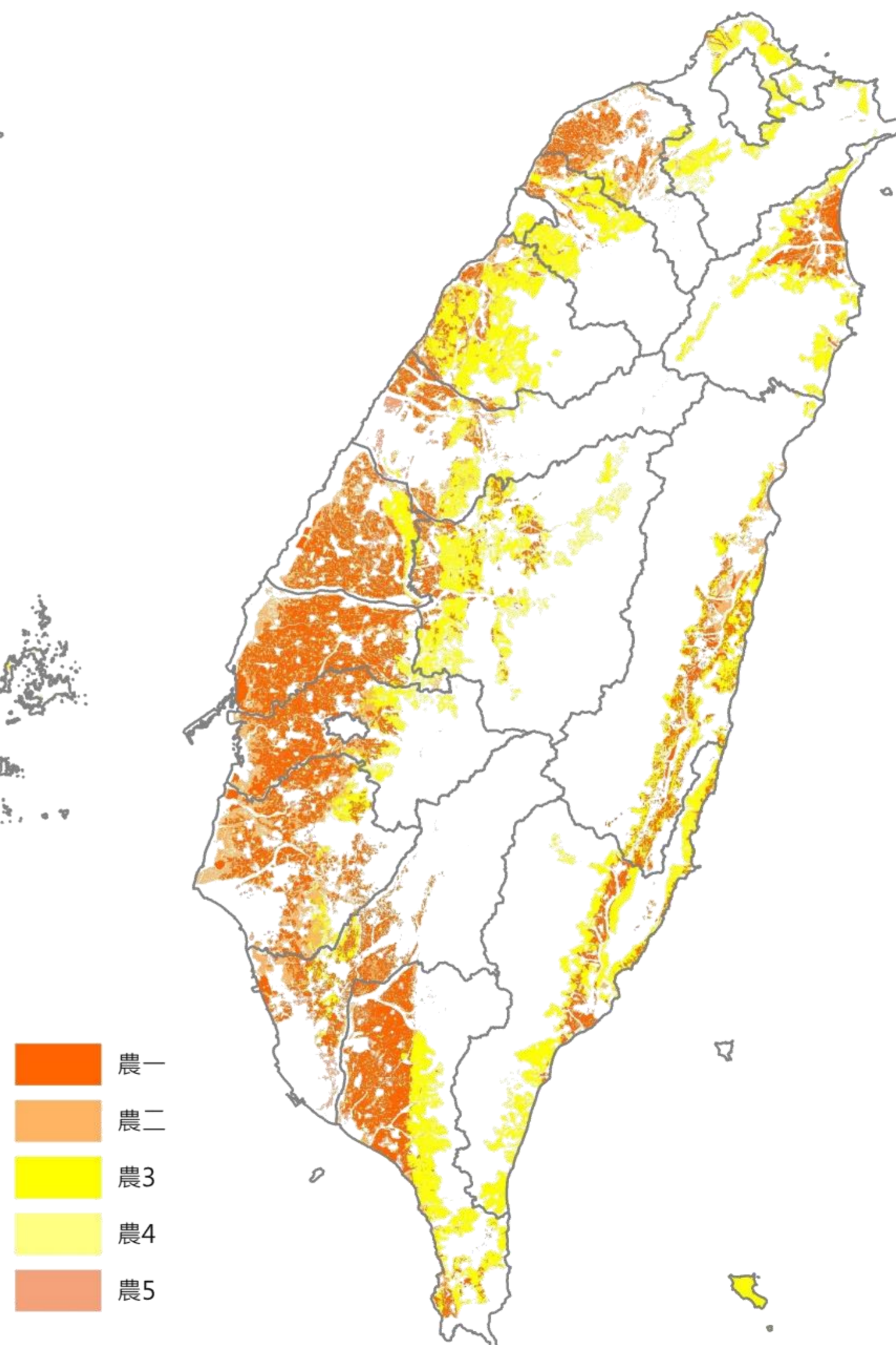
位於**山坡地**之農業生產土地，以及可供經濟營林等之林產業用地。

農4

依原依區域計畫法劃定之**鄉村區**(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。

農5

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**。



【補充】農業發展地區劃設參考圖資

項目	參考圖資
農1 (優良農地)	<p>非山坡地範圍內符合下列條件之一，且面積規模大於25公頃以上與農業生產使用面積比例達80%以上者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資重大農業改良設施地區。 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。
農2 (良好農地)	<p>非山坡地範圍內依原區域計畫法劃定之特定農業區、一般農業區及其他使用分區之農牧用地、林業用地及養殖用地，且非屬前款規定劃入第一類之地區。</p>
農3 (坡地農地)	<p>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。</p>
農4 (鄉村聚落)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依原區域計畫法劃定之鄉村區。 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。 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。 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。
農5 (都市計畫農地)	<p>都市計畫範圍內農業區符合農業發展地區第一類劃設條件之參考資料，或土地面積完整達10公頃且農業使用面積達80%之地區。</p>

城1

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**。

城2-1

原依區域計畫法劃定之**工業區、鄉村區及特定專用區**(具城鄉性質)。

城2-2

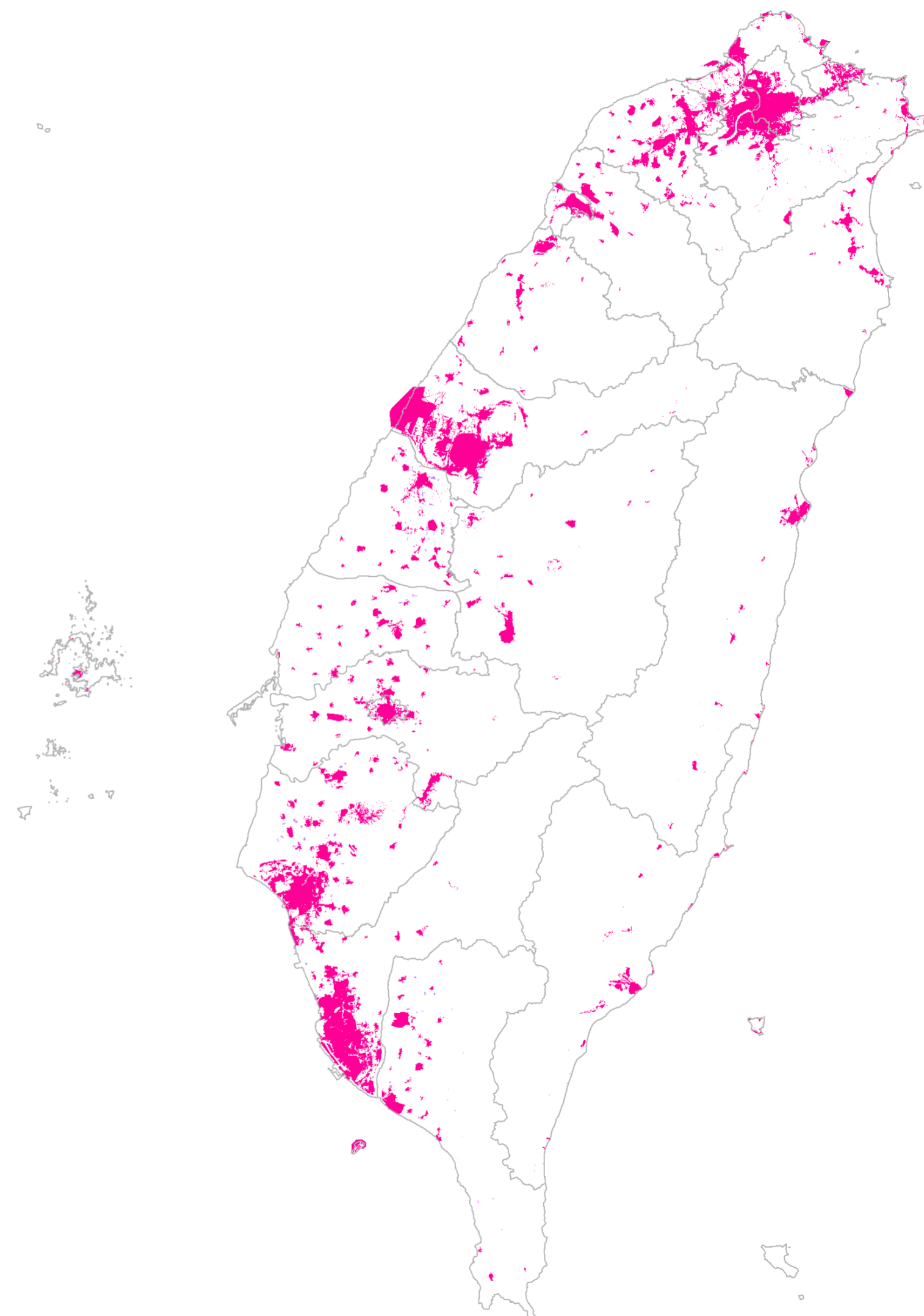
核發**開發許可地區**(除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外)。

城2-3

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。

城3

原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之**鄉村區**。



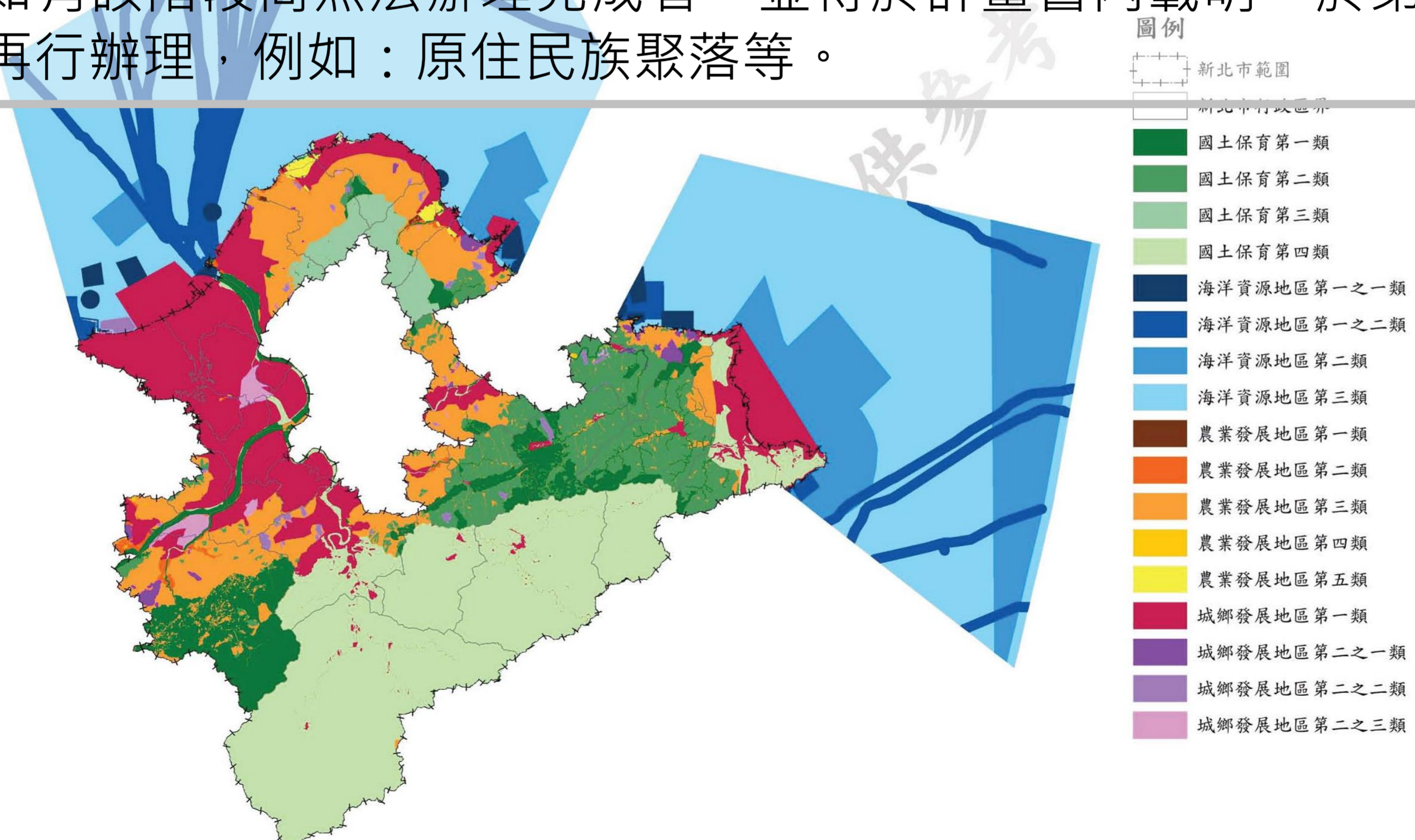
國土功能分區分類示意圖

■ 第二階段：指「國土功能分區示意圖」

■ 辦理事項：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」。

① 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。

② 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。



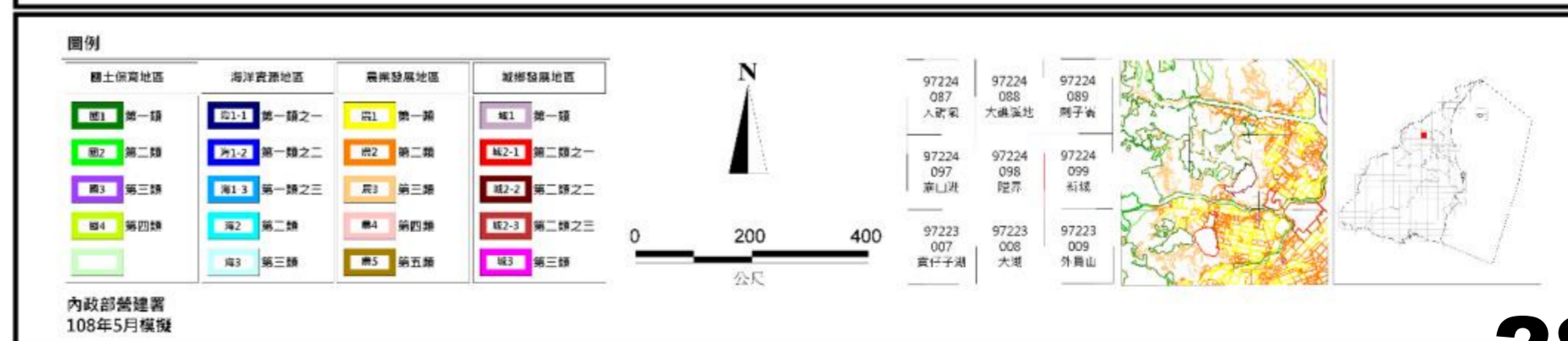
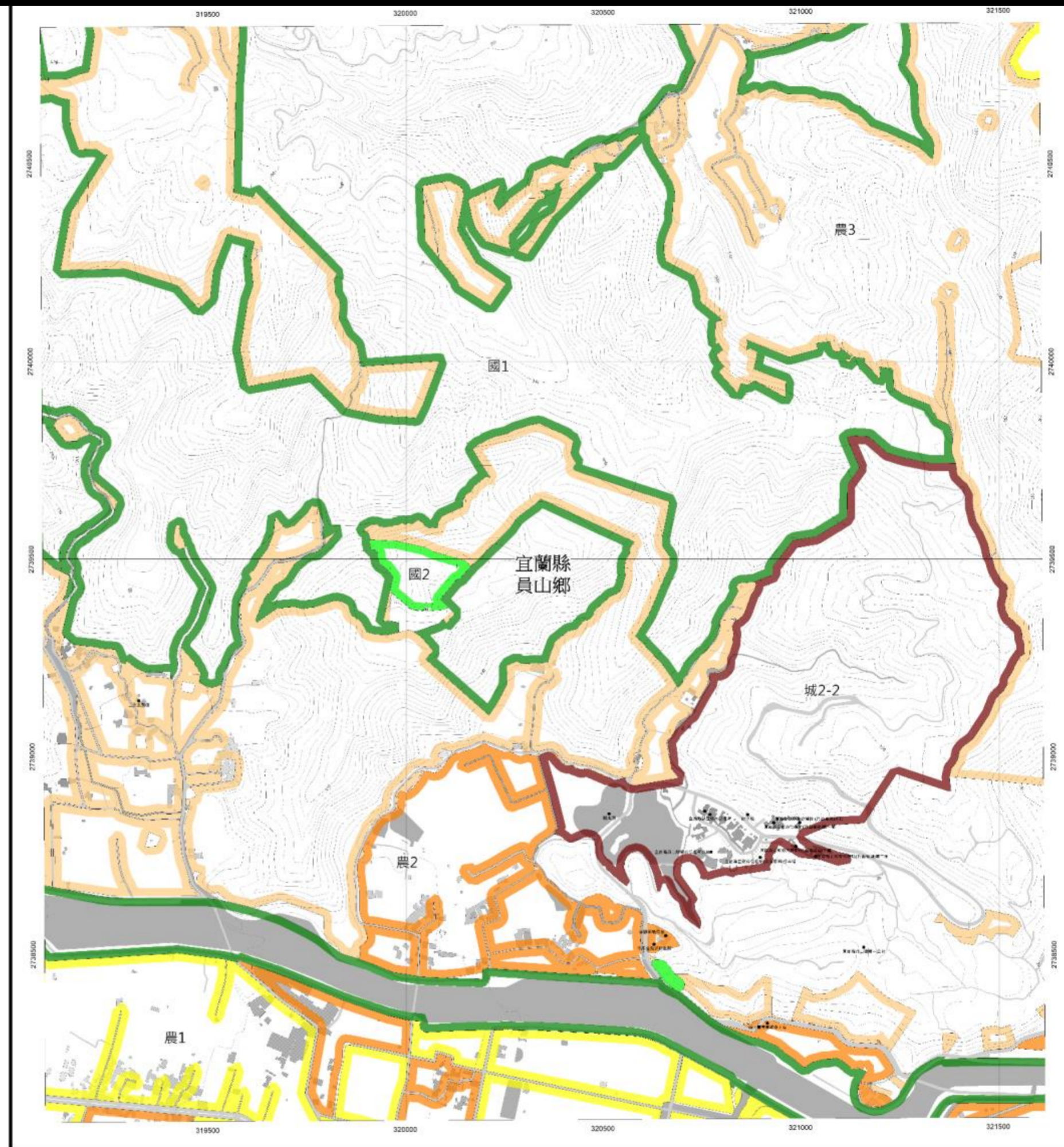
國土功能分區圖

■ **第三階段：指「國土功能分區圖」**

■ 辦理事項：依據國土計畫法第22條規定，繪製「國土功能分區圖」。

① 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、土地清冊及繪製說明書。

② 該階段應明確釐定國土功能分區界線、及直轄市、縣(市)國土計畫規定得再調整者。



國土功能分區查詢

現在及近期



直接洽詢土地所在的直轄市、縣（市）政府或上本署圖臺

22個直轄市、縣（市）政府刻辦理縣市國土功能分區繪製作業中，預定於114.04.30前公告。本署已將目前繪製成果置於「國土規劃地理資訊圖台」（網址：<http://nsp.tcd.gov.tw/ngis/>）及「全國土地使用分區資料查詢系統」（網址：<https://luz.tcd.gov.tw/web/default.aspx>），並開放外界線上查詢。

國土功能分區圖公告以後



透過網際網路查詢、或直接洽詢土地所在的直轄市、縣（市）政府

如有申請證明必要時，並得透過網際網路、親洽當地直轄市、縣（市）政府申請國土功能分區通知書。本署亦將持續於國土規劃地理資訊圖臺及全國土地使用分區資料查詢系統中公開。

國土功能分區及其分類不落簿

- 現行非都市土地使用分區及使用地編定類別資訊，均登載於**土地登記謄本**

土地建物查詢資料

新北市○○區○○段○○○地號

資料查詢時間：民國110年10月04日15時41分 頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年10月26日 登記原因：地籍圖重測
 地 址：田 等則：09 面 積：***11.571.00平方公尺

使用分區：特定農業區 使用地類別：農牧用地

民國110年01月 公告土地現值：****3,200元/平方公尺
 地上建物建號：共2棟
 其他登記事項：重測前：○○○○○○○○地號



- 未來「**國土功能分區及其分類**」不再登載於**土地登記謄本**，將比照都市計畫土地使用分區證明機制，另行建置「**國土功能分區通知列印系統**」，以辦理列應通知書作業。
- 轉載原依區域計畫法編定之使用地類別**，保障土地所有權人既有權利。
- 因非重新逐筆編定，不處理過去編定錯誤情事，**未來不再辦理更正編定作業**。

○○縣（市）國土功能分區通知書（陸域）

申請者：○○○		驗證碼 YYY△MMDDNNNNNN
列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYMMDD9999 號		
列印日期：YYY年MM月DD日		
說明： 一、本通知書有效期限為3個月，自公告之日起算。如有變更，應依公告之國土功能分區及其分類與使用地編定類別，不另行通知。 二、如土地於地籍資料更新時間前，業經公告國土功能分區及其分類、合（併）等事項，應以公告後內容為準，不再另行通知。 三、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。		

序號	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及許可內容	土地使用管制注意事項
1	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0001-0001 111/01/11	城鄉發展地區 第二類之二 114/04/30		屬原依區域計畫法編定之交通用地	非屬開發許可範圍且位於山坡地，比照農業發展地區第3類進行管制。
2	○○○區	○○○○段 ○○○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		屬原依區域計畫法編定之農牧用地	

國土計畫即將凍結農地開發 農地變更建地密碼大公開

2022.04.14 / 07:30 / 工商時報 文 / 鄭啟明

國土計畫即將 **凍結** 農地開發，農地變更建地 **密碼** 大公開
把握最後機會，盡速提出申請：

一、面積5公頃以上(避開特定農業區)可以開發

- (一) 工業區。
- (二) 科技產業園區。
- (三) 健康產業園區。
- (四) 渡假村、遊樂區、飯店。
- (五) 其他。

二、面積1公頃以上(避開特定農業區)可以開發

- (六) 農產品加工廠。
- (七) 室內農作或養殖場。
- (八) 寺廟。
- (九) 其他。
- (四) 休閒農場。
- (五) 休閒農場。

趕快搶土地
變更？



大越顧問股份有限公司
土地增值中心
專業免費諮詢

0966-557-620



國土計畫即將凍結農地開發，農地變更建地密碼大公開，大越顧問建議，把握最後機會，盡速提出申請。圖表/業者提供

周孝宇 / 田僑仔快筆記！土地改由國土計畫法管制 申請機制懶人包



東森財經

2024年1月15日



文 / 禾樂都市計畫技師事務所主持技師 周孝宇



2025年4月30日《國土計畫法》上路後，未來土地使用受《國土計畫法》影響的僅為非都市土地，而現行管制非都市土地使用的規定為「非都市土地使用管制規則」，未來將轉為「國土計畫土地使用管制規則」，目前國土管理署仍持續討論修改中，預計今年底前會發布實施。

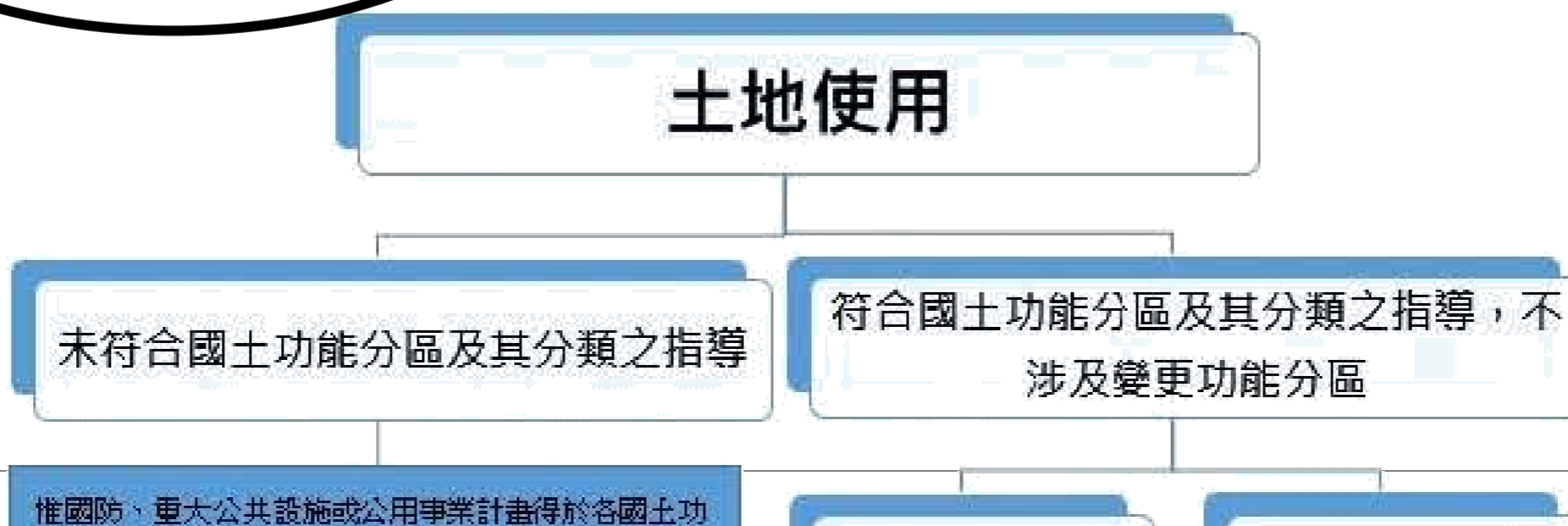


未來各國土功能分區除通盤檢討或加強國土保育等特殊情況外，原則上禁止分區變更，故土地使用應依各該國土功能分區之土地使用管制規定，並按其申請性質及規模，分別循「免經申請」、「免經申請使用許可」等三種機制申請。

趕快搶土地變更？

快看！國土計畫法懶人包 這類土地影響最大

性質及規模。(圖 / 周孝宇提供、EBC地產王製圖)



農地變更將終結！地政處：符合3條件 可無痛變建地

文章日期：2024年3月1日 | 國土計畫



趕快搶土地
變更？



不是！

國土功能分區並非一次定終身，可以透過國土計畫**定期通盤檢討及適時檢討變更**機制，因應發展需要。以政府主動計畫變更取代私人個案變更！

國土計畫和都市計畫一樣，都有檢討機制。



議員方一峰-怒批國土計畫是坑殺農友的惡法，土地公平正義淪喪，民怨暴增

分享至     



方一峰

台南市議員方一峰今天在總質詢怒批國土計畫法是坑殺農民的惡法，造成農地跟建地的買賣價格差天差地，只能賤賣，蓋農舍不但隨拆，罰則也從六萬暴增為五百萬以下，農友未蒙其利先受其害，加上台南市政府宣導不足且制式化，農友不得其門參加，就算去也聽不懂，為了土地公平正義，他請黃偉哲市長跟中央反映地方民怨。

另外，方一峰也為沿海地區老弱婦孺請命，不要讓她們搭公車如酷刑，要走半個小時還要自備椅子，在無處可遮風避雨的公車站等車，猶如二等公民。

方一峰表示，農友是弱勢中的弱勢，稻穀八年沒漲價，中央突然說要實施國土計畫，台南市政府也在區公所辦公聽會，可是大多農友不知，只有代書參加，政府宣導不足，但就算去也聽不懂，市府應啟動里民大會，讓里長和里幹事出面，讓農友對重大議題利弊得失有所了解。

方一峰接著怒批，未來國土計畫實施後，將優質農地收成好的農地劃定為農一用地，不准蓋農舍，若蓋農舍急報急拆，以前罰則是六萬以上三十萬以下，未來新法罰則一百萬以上五百萬以下，農地買賣價格，以前是一分農地約可賣二、三百萬以上，現在修法之後農地根本賣不出去，就算賣也是賤賣，農友知情後非常生氣，所謂的國土計畫根本是坑殺農民的惡法，讓農友未蒙其利先受其害，台南市有多少未徵收保留地，數十年過去可有解編和徵收，為什麼要拿農地開刀，請台南市政府跟中央反映地方民怨。

方一峰也為沿海地區市民抱不平，光大北門地區有16萬人，要去台南市區只能走西港大橋或國聖橋，交通壅塞可想而知，但西港大橋因沒有任何防護網，自殺事件頻傳，為救人一條命應做防護網，為解決上下班交通打結，市政府應有新的思維，應建一座新橋，讓新橋能帶動地方發展。

沿海地區公共運
說，要去佳里買個
午，要搭個公車，
要搭公
椅子
讓入眼淚會流下來
不是台南市民嗎？為什麼猶如二等公民。



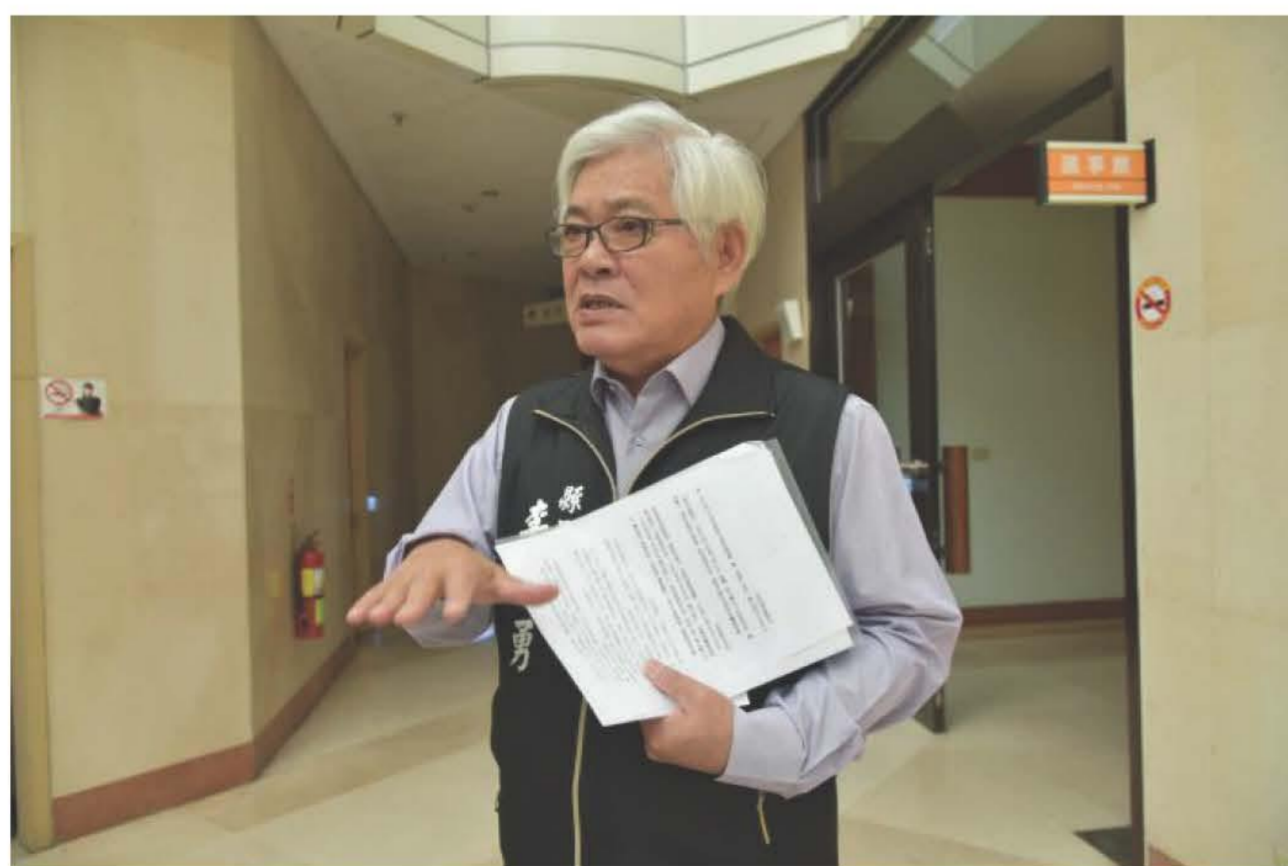
國土計畫坑
殺農民？

維護農民權益及地方發展 李縣長呼籲國土計畫應重新檢討

發布單位：新聞處-公共關係科

雲林縣政府新聞參考資料106.11.07

今(7)日上午於彰化縣舉辦全國國土計畫中部公聽會,針對雲林縣全縣土地面積12萬9100公頃,其中第一種農業用地面積廣達6萬3000公頃,有一半的土地受到使用限制,地方發展受到限縮,縣長李進勇急呼,中央應考量農地下陷不適耕作之實況、地方產業發展之需求及農地地主損害的配套補償措施,重新全面檢討,進行規劃。



維護農民權益及地方發展 李縣長呼籲國土計畫應重新檢討

依100年全國糧食安全會議訂定2020年糧食自給率全國應維持農地資源總量為74萬公頃至81萬公頃,雲林縣須配合控管7.75萬公頃農地,其中第一種農業用地面積更高達6萬3000公頃。

縣長李進勇表示,為達數字目標,國土規劃未能考量農地實際的狀況,例如:

應轉型為低耗水、
農業用地,已背離
的舊質,進行劃設

實,重新檢
農地分類升級,再將其應用國土規劃才能建構永續發
展的國土格局。

國土計畫影
響農民權益?



維護農民權益及地方發展 李縣長呼籲國土計畫應重新檢討

不是！

依據區域計畫法編定為可建築用地或農業用地者，將**保障其既有合法權益**。既有可建築用地仍可繼續作建築使用，既有合法農業用地仍可作農作及農作產銷設施使用！

國土計畫保障既有合法權利，不受影響。



PART

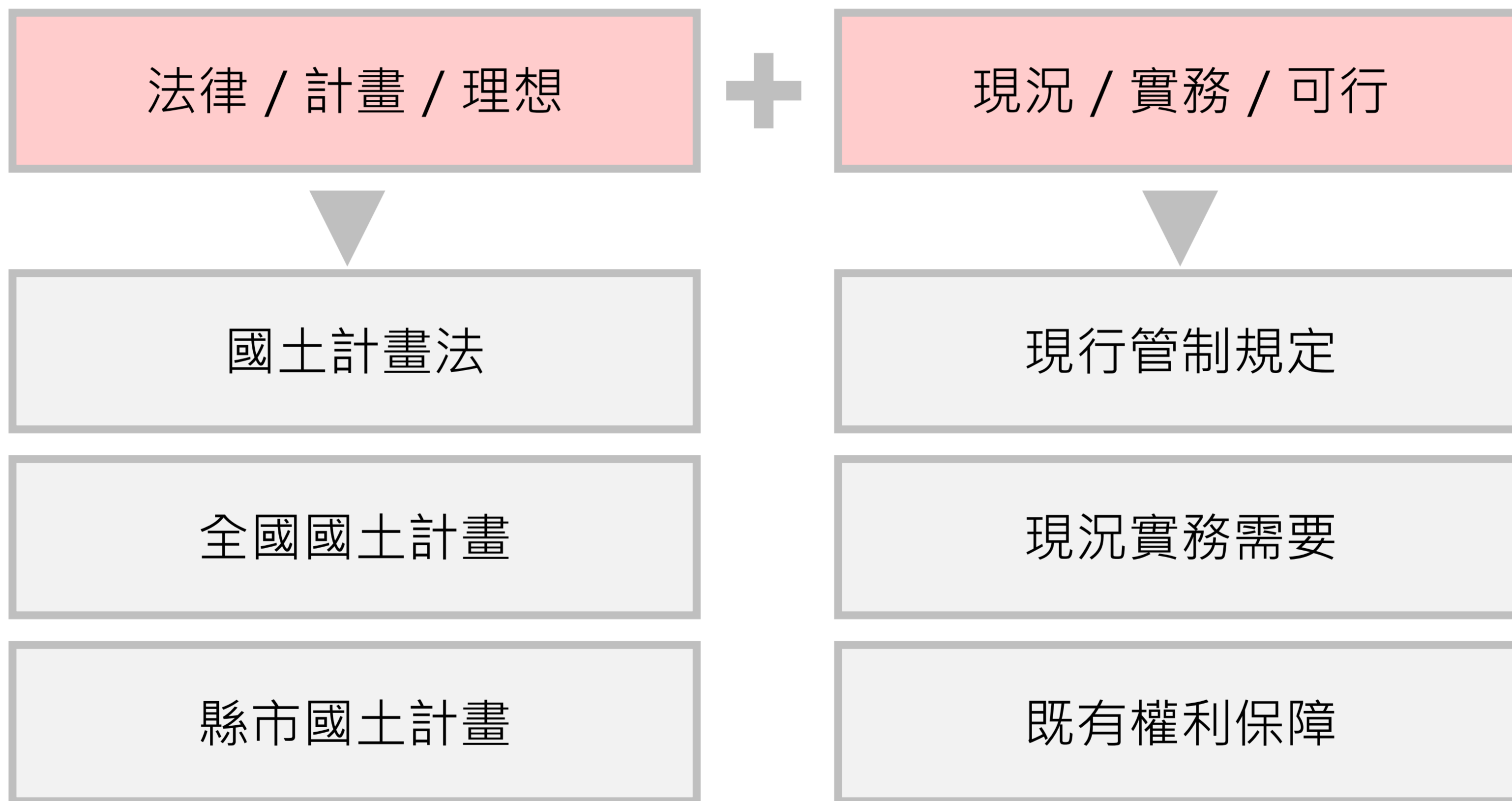
3

國土計畫土地使用管制

PART
3.1

**國土計畫土地使用管制
政策方向**

國土計畫土地使用管制訂定邏輯



國土計畫法之土地使用原則

國土計畫法第21條-各國土功能分區土地使用原則

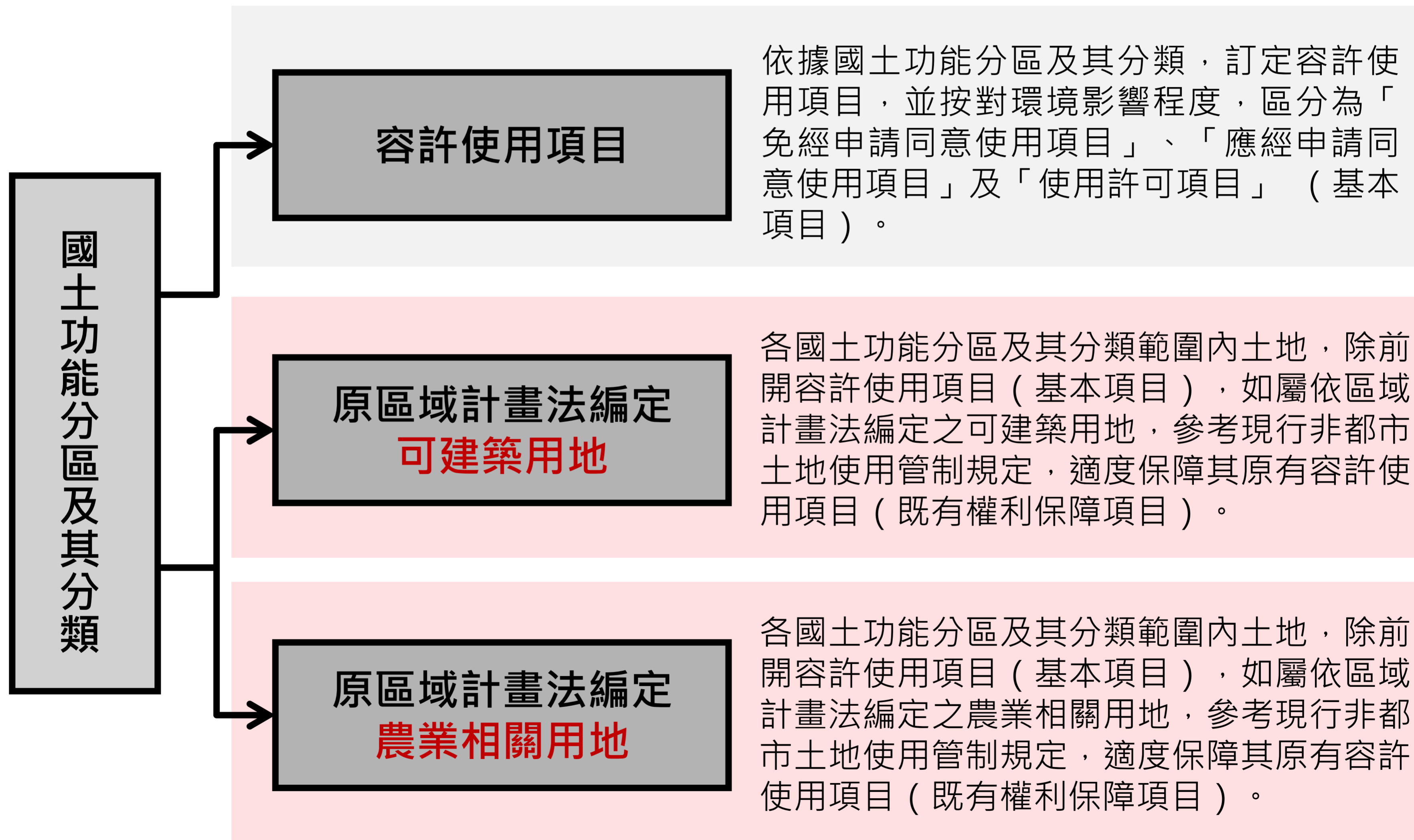
國土 保育 地區	第一類	維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
	第二類	儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
	第三類	按環境資源特性給予不同程度之使用管制。
海洋 資源 地區	第一類	供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
	第三類	其他尚未規劃或使用，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。
農業 發展 地區	第一類	供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。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

全國國土計畫之土地使用指導

全國國土計畫—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

銜接原非都市土地使用管制規定



國土計畫土地使用管制訂定原則

不影響既有合法使用

避免增加新的限制

**授予地方政府
因地制宜調整土管彈性**

PART
3.2

**現行區域計畫法與未來
國土計畫法管制方式比較**

國土計畫的變與不變

3個不改變

不改變使用地名稱

轉換到國土功能分區後，**仍保留原依區域計畫法編定之各種使用地編定名稱**。

不改變既有合法使用

既有合法使用不受影響，且容許使用管制規定延續現行非都管規定。

不改變土地所有權

不會徵收，不改變土地所有權。

3個改變

改變分區名稱

依據土地資源特性，**劃設國土功能分區及其分類**。

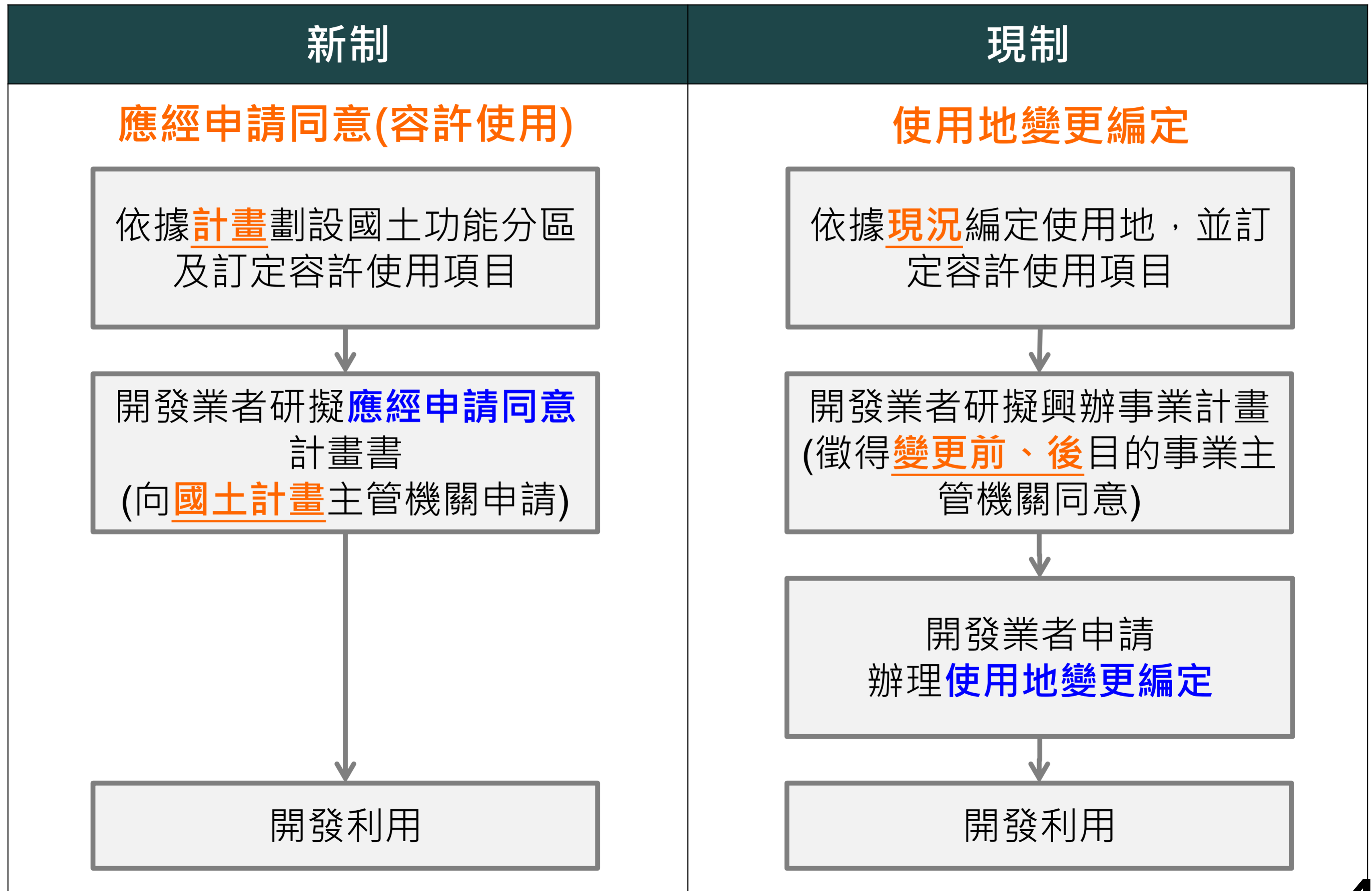
改變分區變更機制

未來由當地**政府主動辦理分區檢討變更**，並非由土地所有權人自行申請。

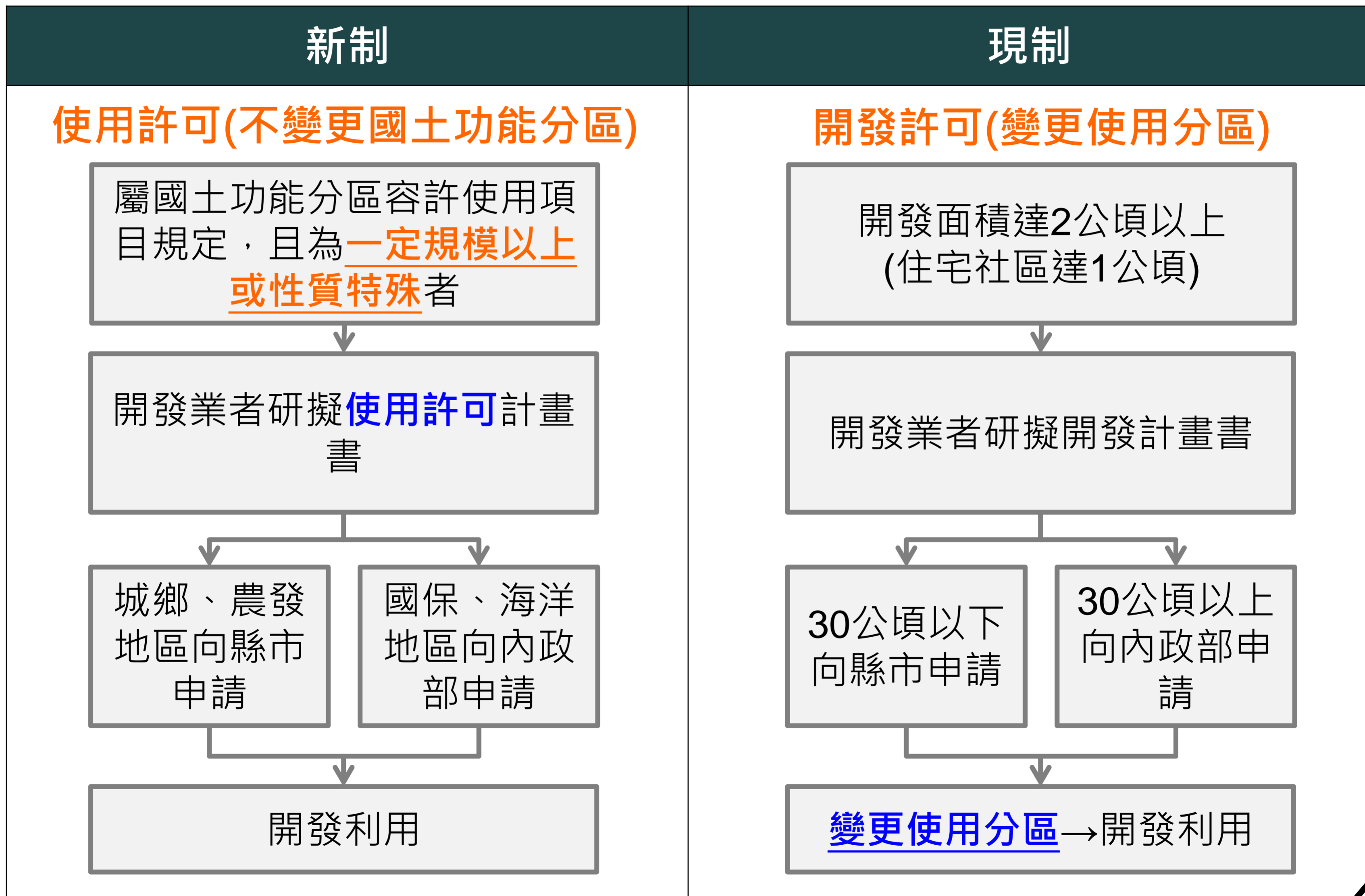
保留因地制宜彈性

土地使用管制**非全國一致**，**保留因地制宜調整彈性**。

小面積土地使用如何申請？



大面積土地使用如何申請？



現行與未來相關法制轉換

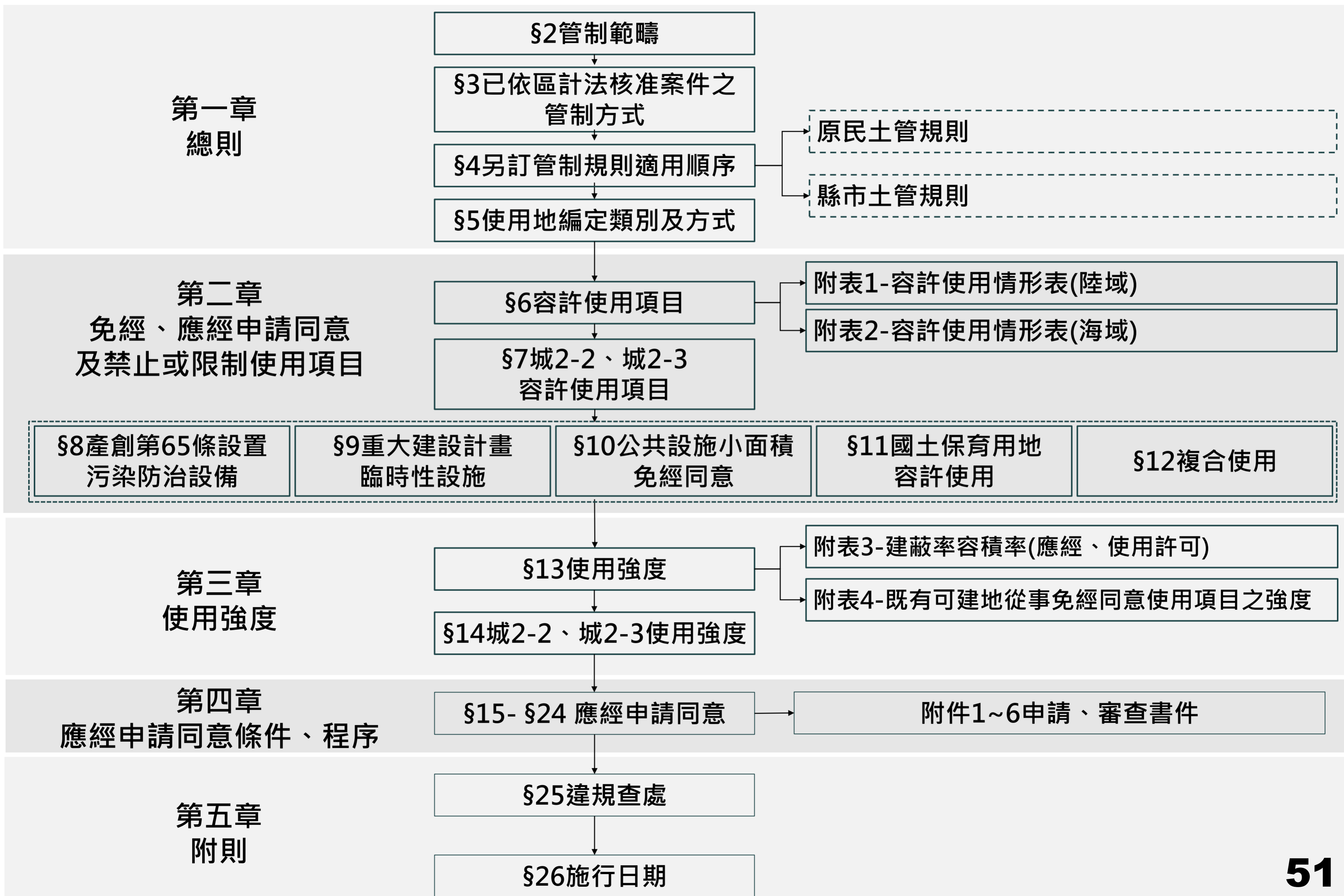


PART
3.3

**國土計畫土地使用管制
規則草案訂定重點**

國土計畫土地使用管制規則架構

113.4
預告版



本規則之管制範疇

實施都市計畫或國家公園計畫之土地，依都市計畫法、國家公園法及其相關法令實施管制。其餘土地依本規則規定實施管制。



都市計畫土地



國家公園土地



非都市土地

依都市計畫法管制

依國家公園法管制

依國土計畫法及本規則管制

已依區域計畫法核准案件之管制方式

於區域計畫法停止適用前，經目的事業主管機關或區域計畫主管機關依原非都市土地使用管制規則規定核准臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可或海域用地區位許可之土地，依原核准計畫或申請內容實施管制。如有變更原核准計畫或申請內容者，依本規則規定辦理。

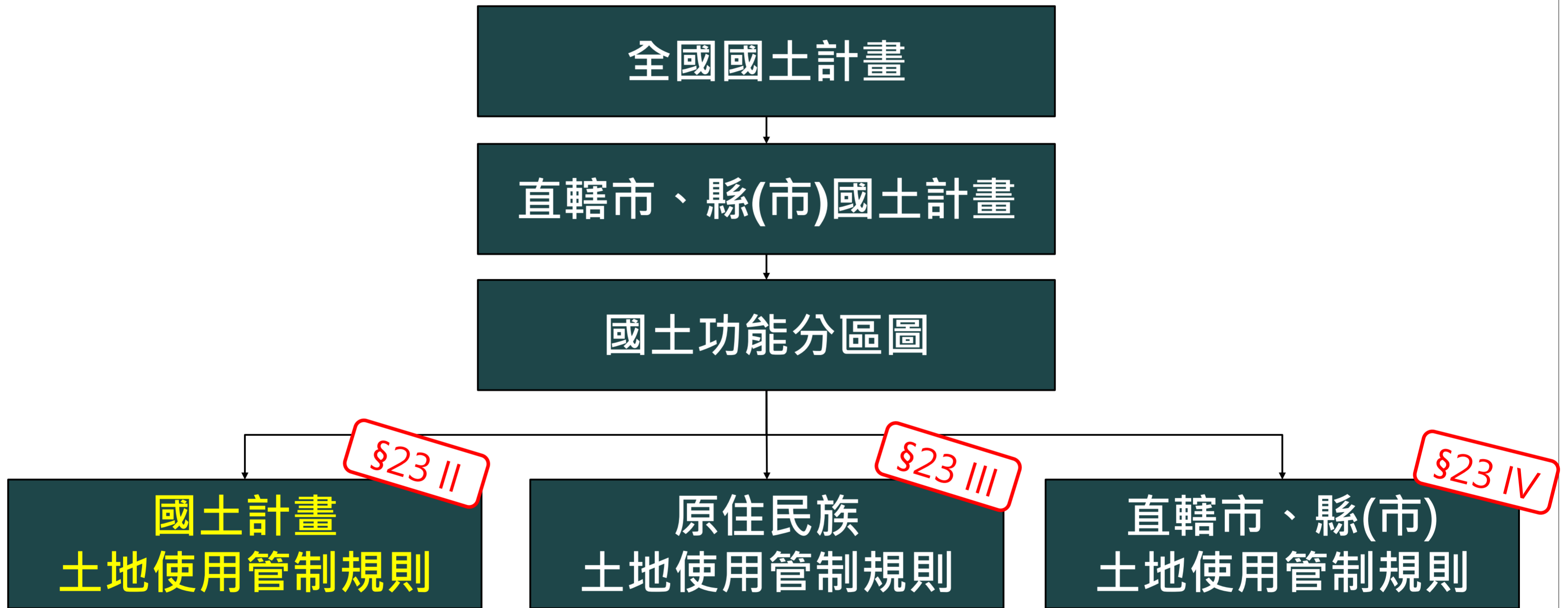
- 臨時使用
- 容許使用
- 使用地變更編定
- 開發許可
- 海域用地區位許可

維持原核准計畫或申請內容使用
依原核准計畫或申請內容管制

變更原核准計畫或申請內容使用
依本規則規定重新申請

本規則之適用優先順序

本法第23條第2項至第4項授權訂定之管制規則，就同一土地之使用管制規定順序如下：



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。

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21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。

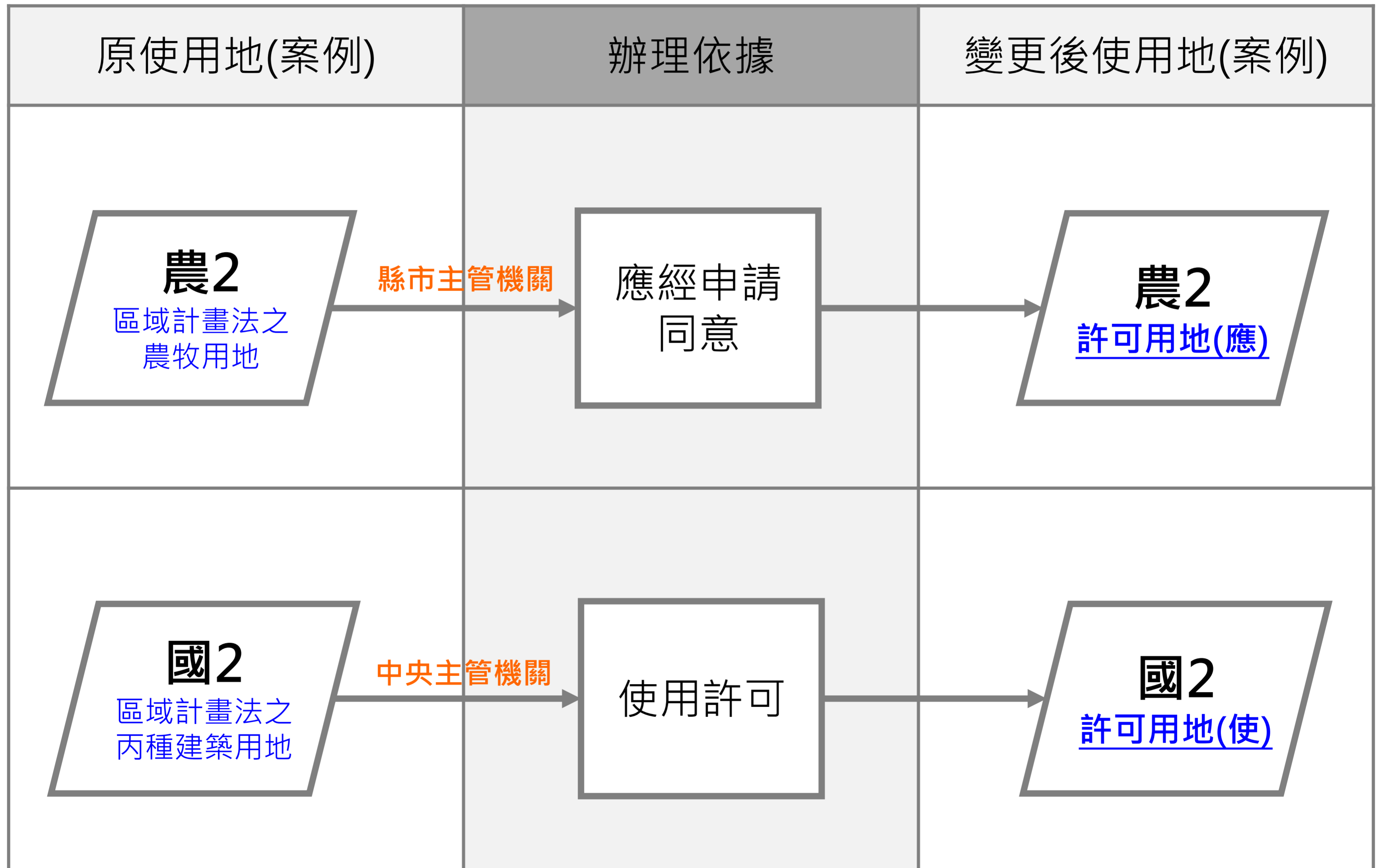
直轄市、縣(市)主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。

使用地編定類別及方式

國土計畫係以「國土功能分區及其分類」為主進行管制，
「使用地」為輔助性質，其功能為**標示土地使用管制方式**

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土地
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		<ul style="list-style-type: none"> • 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 。

使用地編定方式(案例)



使用地編標示方式(案例)

為新舊制度順利銜接，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**，會轉載註記於**國土功能分區通知書**，作為後續土地使用管制之依據

○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

申請者：○○○	驗證碼 YYY△MMDDNNNNN
列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYMMDD9999 號	
列印日期：YYY年MM月DD日	
說明： 一、本通知書有效期限為 3 個月，惟於上述通知書公告之日起， 國土計畫 及其 原區域計畫 土地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 國土計畫 及 原區域計畫 內容為準，不再另行通知。 二、如土地於地籍資料更新時間點後，有地籍資料(併等)內容為準，不再另行通知。 三、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。	

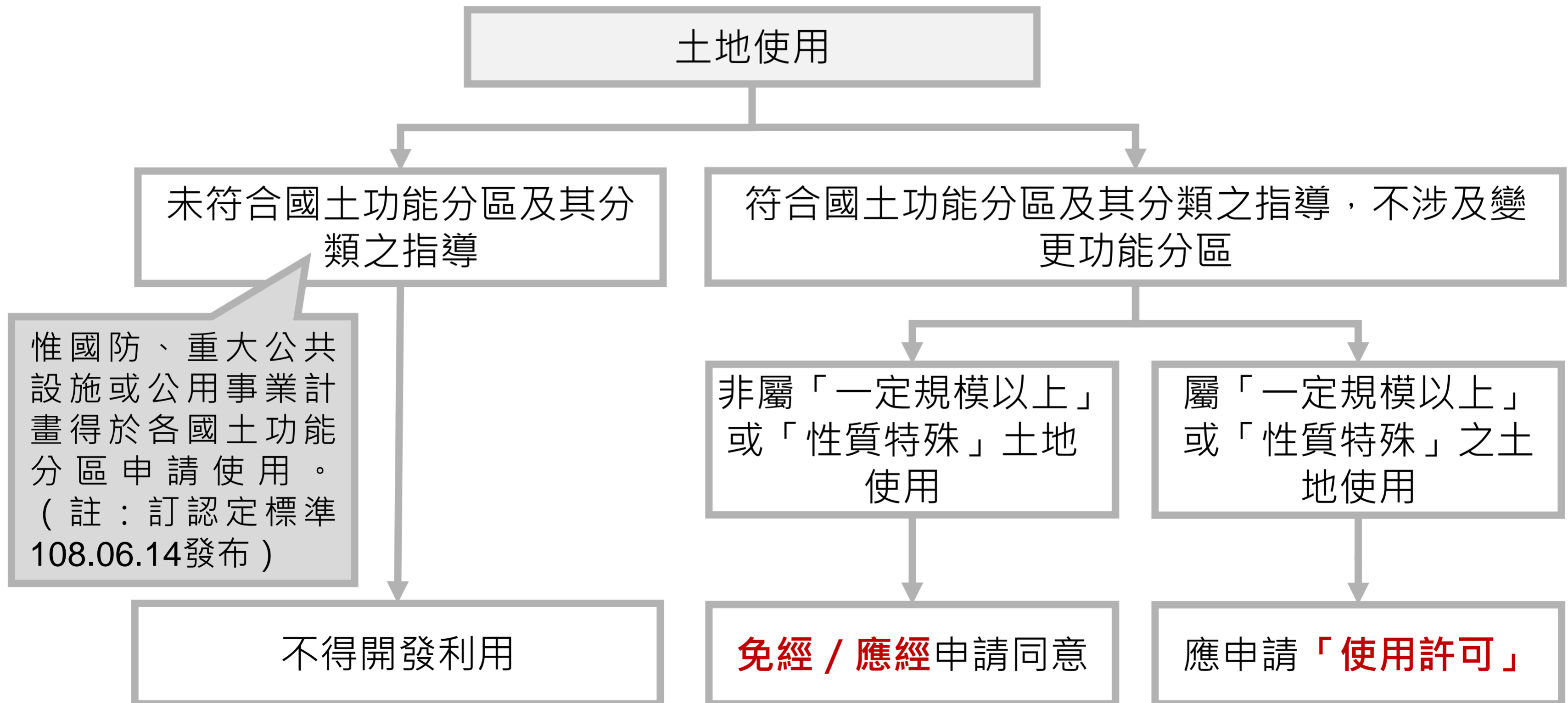
序號	鄉(鎮、市、區)名稱	地段名稱	地號	國土功能分區及其分類	使用地編定類別	原依區域計畫法編定之使用地及許可內容	土地使用管制注意事項
1	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0001-0001 111/01/11	城鄉發展地區 第二類之二 114/04/30		屬原依區域計畫法編定之交通用地	非屬開發許可範圍且位於山坡地，比照農業發展地區第 3 類進行管制。
2	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0002-0001 111/01/11	農業發展地區 第一類 農業發展地區 第二類 114/04/30		屬原依區域計畫法編定之農牧用地	
3	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0003-0001 99/08/15	國土保育地區 第一類 114/04/30	國土保育 用地		
4	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0004-0001 115/02/10	城鄉發展地區 第二類之二 114/04/30	許可用地 (使)		依內政部○○○縣(市)政府)○年○○○字第○○○○○號函許可「○○○○○計畫」，計畫內容請至「使用許可審議作業及書件查詢系統」查詢。

轉載原依區域計畫法編定之使用地類別

依國土計畫法申請使用(應經申請、使用許可)後，取消原使用地之註記，並編定為新的使用地類別

土地使用申請機制

- 未來各國土功能分區之土地使用，應符合國土功能分區分類之土地使用管制規定，並按其申請性質及規模，分別循「免經申請同意」、「應經申請同意」或「使用許可」等相關程序辦理。
- 惟國防、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。



容許使用項目

實施都市計畫及國家公園計畫以外之土地經劃設為國土保育地區、農業發展地區及城鄉發展地區各分類，應依附表一規定之免經申請同意、應經申請同意或禁止之使用項目及其細目使用，並應符合各使用項目及其細目之目的事業主管機關所定相關法令規定。

容許使用情形表訂定方式

1. 共10個使用群組
2. 附條件使用

- ：代表符合備註欄位條件者，得免經申請同意使用
- ：代表符合備註欄位條件者，得應經申請同意使用

容許使用情形訂定原則

1. 免經申請同意●：
 - (1) 屬符合國土功能分區性質者
 - (2) 屬既有使用地容許使用項目者
2. 應經申請同意○：
 - (1) 屬公共設施或公用事業者
 - (2) 屬建築物或設施項目，且經會商有關機關審認應經過申請程序者
3. 上開原則互有衝突時，以應經同意優先於免經同意

容許使用情形表

§6附表一

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

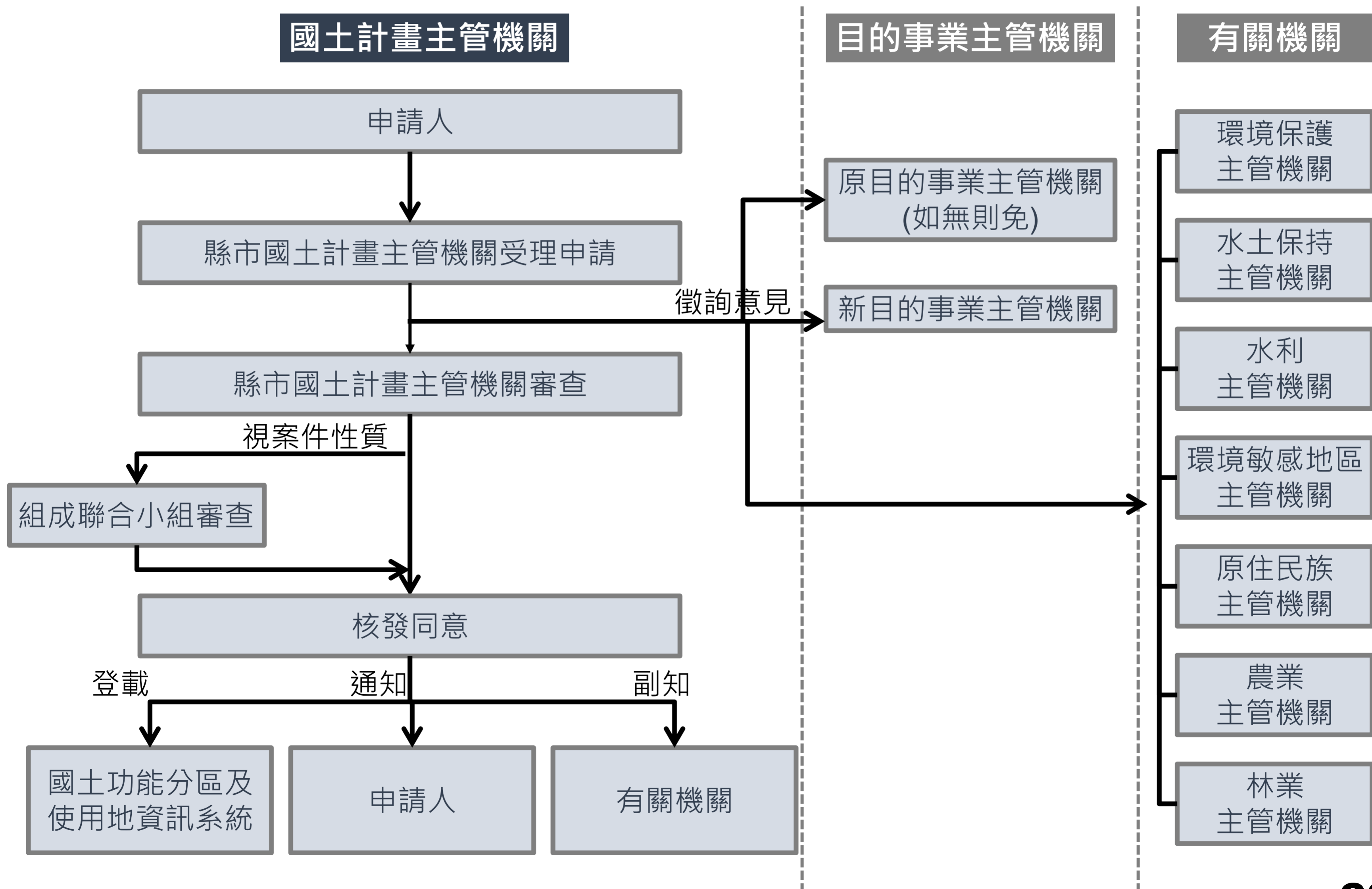
群組編號	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註	
					國 1	國 2	農 1	農 2	農 3	農 4		城 2-1	城 3		
										非原	原				
1	農業	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
				生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	1-2	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
			林下經濟經營使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	1-3	林業設施	林業經營管理設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
			國有林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	①:使用面積限2公頃以下。
			其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×	×	×	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,且於國1限於依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 ○	①	×	×	①	×	×	×	×	×	×	
			環境資源維護設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×	×	×	
			住宿及附屬設施	① ②	① ②	×	×	① ②	×	×	×	×	×	×	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,且於國1、國2、農3限於依原區域計畫法編定之丙種建築用地、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。 ②:使用面積限2公頃以下。
			其他森林遊樂設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×	×	×	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,且於國1限於依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:限於依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	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	1-7	農作產銷設施	農作生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	①: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、養殖用地、特定目的事業用地。
			農作管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農作加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農作集運設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農產品批發市場	×	×	×	○	○	○	○	○	●	●	●	
			農產品製儲銷設施	×	×	○	○	○	○	○	○	●	●	●	
	1-8	水產設施	室外水產養殖生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於依原區域計畫法編定之乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、窯業用地、特定目的事業用地。
			室內水產養殖生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			水產養殖管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
水產品加工設施			①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
水產品集運設施			①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
水產品製儲銷設施			×	×	○	○	○	○	○	○	●	●	●		
1-9	畜牧設施	養畜設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	①: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、養殖用地、特定目的事業用地。	
		養禽設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		孵化場(室)設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		青貯設施	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		禽畜糞尿資源化設施	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		畜牧事業設施	×	×	○	○	○	○	○	○	●	●	●		
1-10	農業科技設施	農業科技設施	×	×	①	①	①	①	①	①	×	×	①:限於依農業科技園區設置管理條例設置或補助設立之農業科技園區,且園區之新設及擴大應採使用許可方式辦理。		
1-11	農舍	農舍及農舍附屬設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①:限於依原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	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①		
		農作物生產資材及日用品零售	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①		
		民宿	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①		①:限於依原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

免經申請同意使用 (→屬實心圈部分)

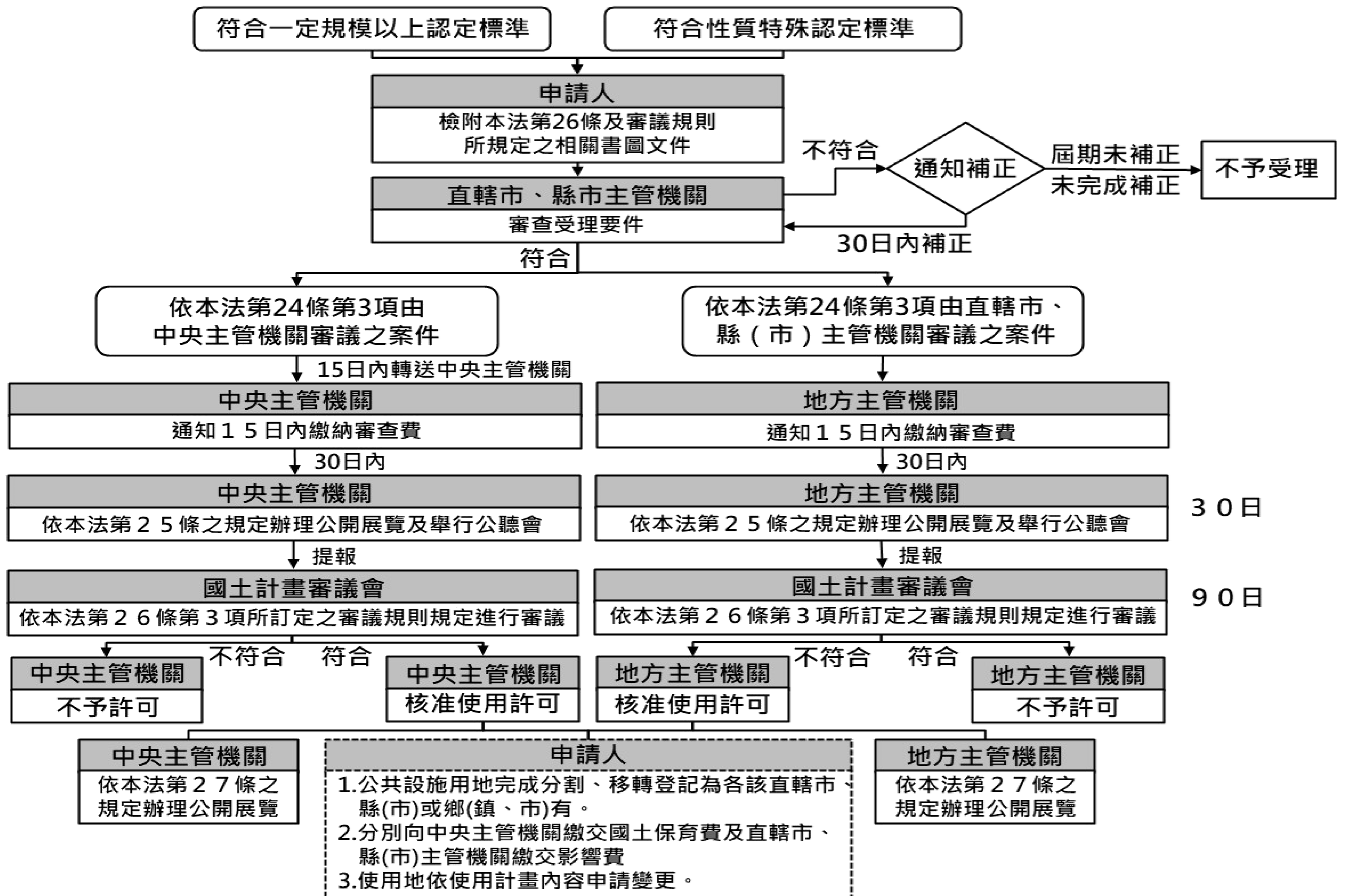
- 無須向國土計畫主管機關提出申請，即能進行土地使用。
- 惟如其他目的事業主管機關有應申請事項規定者，仍應按目的事業主管機關法令規定辦理。例如，農業設施應依據農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理，由申請人向農業主管機關申請。

項目	分區及其分類	國保1	國保2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註
農舍	農舍及農舍附屬設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①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	①	①	①	①	①	①	①	①	
	農作物生產資材及日用品零售	①	①	①	①	①	①	①	①	
	民宿	①	①	①	①	①	①	①	①	①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。
住宅	住宅	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。
	民宿	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
宗教建築	寺廟	①	①	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、遊憩用地及特定目的事業用地。
	教會(堂)	①	①	①	①	①	○	○	○	
	其他宗教建築物	①	①	①	①	①	○	○	○	
特定工業設施	特定工業設施	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①限依工廠管理輔導法，取得特定工廠登記證並完成用地變更編定者

應經申請同意使用 (→屬空心圈部分)



使用許可 (→屬一定規模以上或性質特殊 部分)



原甲、乙、丙種建築用地未來可以作什麼使用？

A. 原來可以使用的，未來都可以用！

免經申請同意之使用項目

- 住宅(含民宿)
- 零售、餐飲
- 營業、辦公處所
- 宗教建築
- 地面型太陽能發電設施及其附屬設施

維持原容積率及建蔽率！

應經申請同意之使用項目

- 批發、倉儲
- 維生基礎公共設施
- 一般性公共設施
- 再生能源設施

不含地面型太陽能發電設施及其附屬設施

適用各國土功能分區分類之容積率及建蔽率！

原農牧用地未來未來可以作什麼使用？

A. 原來可以使用的，未來都可以用！

免經申請同意之使用項目

- 農作使用
- 農作產銷設施
- 水產設施
- 休閒農業設施
位於國1、國2、農1者，不含遊憩設施

應經申請同意之使用項目

- 農舍(含民宿)
應符合農業發展條例規定
- 農村再生設施
- 露營相關設施
應符合露營場管理要點規定
- 維生基礎公共設施
- 再生能源設施
地面型太陽能發電設施及其附屬設施限
660平方公尺以下者

被劃為**農業發展地區**，永遠只能從事農用？

A.不是！

農業發展地區可以從事以下多元用途：

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 農作使用 | <input checked="" type="checkbox"/> 農舍 原農牧、養殖、鹽業用地可申請，並應符合農業發展條例規定 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 農作產銷設施 | <input checked="" type="checkbox"/> 住宅零售餐飲 原甲乙丙種建築用地無需申請
原丁種建築用地應申請使用 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 休閒農業設施 | <input checked="" type="checkbox"/> 維生基礎公共設施 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 農村再生設施 | <input checked="" type="checkbox"/> 一般性公共設施 原甲乙丙種建築用地、
特定目的事業用地可申請 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 再生能源設施 | <input checked="" type="checkbox"/> 特定工業設施 |

配合各縣市政府施政方向，未來如有城鄉發展需求，亦可透過**縣市國土計畫每5年通盤檢討**，或**鄉村地區整體規劃**，調整國土功能分區分類，以提供多元發展利用。

既有建物不符合未來容許使用，會被拆除？

A. 不會！可維持原來使用，並得修繕！

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。



- 區域計畫實施前之建築物、設施
(僅限原住民族土地)
- 既有合法之建築物、設施



可維持原來使用



可修繕

國土保育地區 城鄉發展地區 從事農產業相關設施使用管制方向

國土保育地區 (國1、國2)

- 依全國國土計畫指導，允許既有合法(於原合法使用地)農業使用。
- 為制度順利銜接，規劃**原區計允許農產業使用之使用地(甲、乙、丙建、農牧、養殖、特目)**範圍內，允許農產業相關設施使用

城鄉發展地區 (城2-1、城3)

- 經原民會、地方政府反映，有設置農產業設施之需求，農業部(改制前農委會)亦未反對。
- **110.8.10本部國審會決議，得允許農產業相關設施使用。**

林業及農作使用、
農作生產、管理、
加工集運設施

農舍

**免經申請同意
使用**

**應經申請同意
使用**

農舍之設置應符合
農業發展條例規定

林業及農作使用、
農作生產、管理、
加工集運設施

農舍

**免經申請同意
使用**

**應經申請同意
使用**

農舍之設置應符合
農業發展條例規定

農業發展地區從事農產業相關設施使用管制方向

農業發展地區
(農1、農2、農3、農4)

農發條例「農業用地」

從事農產業相關設施使用

原則免經國土計畫主管機關同意，
逕向農業主管機關申請

(農產品批發市場、農產品製儲銷設施、水
產品製儲銷設施、畜牧事業設施、農業科
技設施等面積、強度較高者除外)

農5(都市計畫農業區)
仍依都市計畫法相關規定管制

項次	使用項目	細目	項次	使用項目	細目
1-1	自然生態保育設施	自然保育設施 生態體系保護設施	1-10	農業科技設施	農業科技設施
1-2	林業使用	造林、苗圃 林下經濟經營使用	1-11	農舍	農舍及農舍附屬設施 農產品之零售 農作物生產資材及日用品零售
1-3	林業設施	林業經營管理設施 森林經營管理之職工辦公室及宿舍 其他林業設施	1-12	休閒農業設施	休閒農業遊憩設施 休閒農業體驗設施 休閒農業安全及管理設施 其他設施
1-5	農作使用	農作使用	1-13	動物保護相關設施	動物保護、收容 照護相關設施 寵物繁殖(買賣)、寄養、訓練設施 其他動物保護設施
1-6	農田水利設施	農田水利設施	1-14	寵物生命紀念設施	寵物骨灰灑葬區 寵物生命紀念設施
1-7	農作產銷設施	農作生產設施 農作管理設施 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	1-15	農村再生設施	生活基礎設施 休憩設施 保育設施 安全設施 其他設施
1-8	水產設施	室外水產養殖生產設施 室內水產養殖生產設施 水產養殖管理設施 水產品加工設施 水產品集運設施 水產品製儲銷設施	1-16	水土保持設施	保育水土資源所採之水土保持設施 水土保持觀測、監測設施 保育水土資源之職工辦公室、宿舍及相關構造物 其他水土保持設施
1-9	畜牧設施	養畜設施 養禽設施 孵化場(室)設施 青貯設施 禽畜糞尿資源化設施 畜牧事業設施	1-17	農業改良試驗設施	農業改良物及試驗場地及設施

標示藍底線之項目，仍應向國土計畫主管機關申請

農業發展地區從事非農產業相關設施使用管制方向

全國國土計畫指導

1. 農4：農村居住、與農業相容非農使用
2. 農1~農3：容許農產業相關設施使用
3. 既有可建地得認定不影響農業生產持續編定

減少農地非農用情形、降低制度轉換衝擊

農1、農2、農3

必要性
公共設施

應經申請同意使用

按：運輸、油氣、電力、
再生能源、自來水、水利、
政府機關、安全設施等

住商、遊憩、
工業、其他公設

限於原區計編
定之可建築用
地範圍內使用

農4

住商、遊憩、公共設施

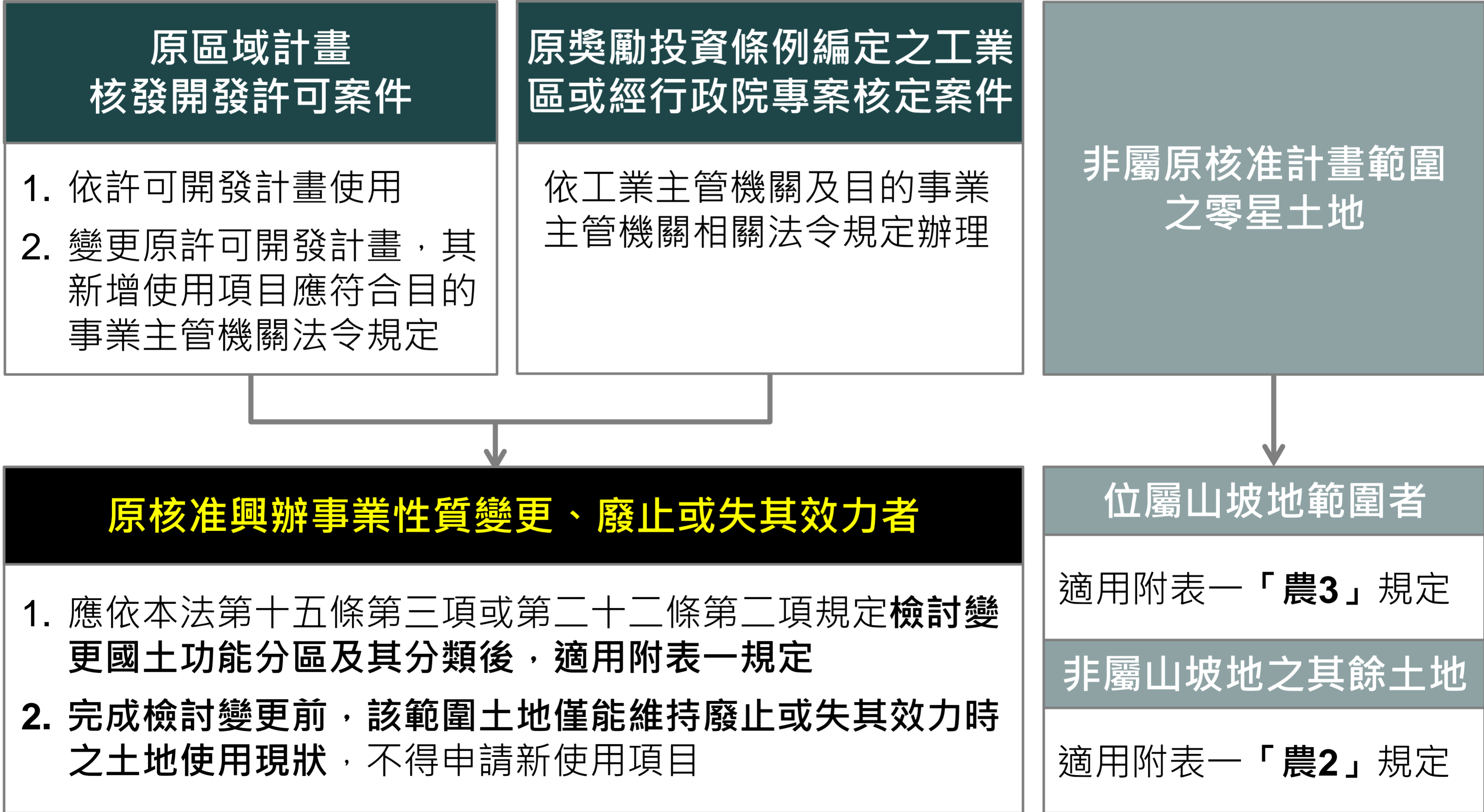
原區計編定之
可建築用地

免經申請
同意使用

其他非可建築
用地

應經申請
同意使用

城2-2容許使用項目



城2-3容許使用項目

- 新訂或擴大都市計畫發布實施
- 取得使用許可



使用強度

■ 原區計可建築用地從事免經申請同意使用項目者，適用附表四規定：

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	附表一規定使用項目，其目的事業主管機關或直轄市、縣(市)主管機關於各該法令訂有建蔽率容積率且低於本規則規定者依其規定辦理。
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者

■ 依本法規定申請使用者，適用附表三規定：

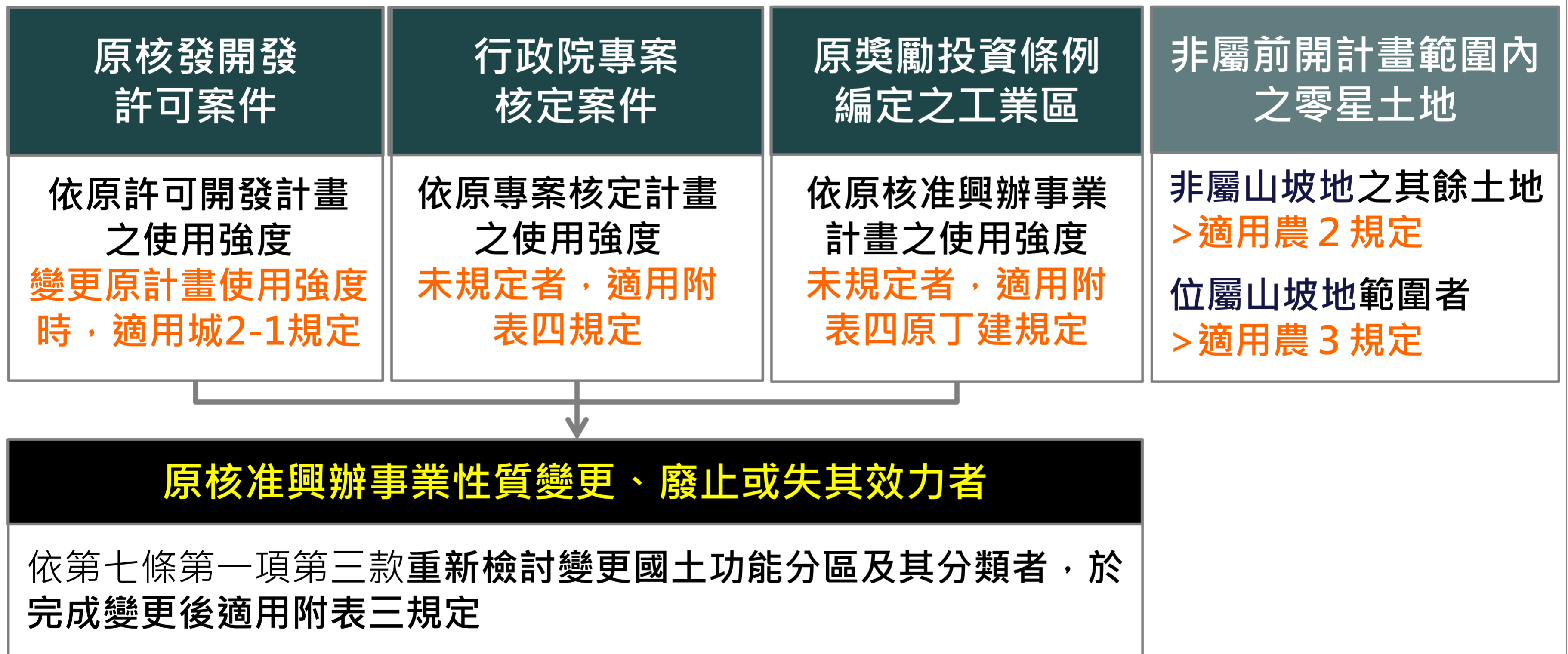
國土功能分區及其分類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
國1	10	30	
國2	20	60	
農1	30	90	
農2	50	120	
農3	40	120	
農4	平地	60	120
	山坡地	40	120
城2-1	平地	60	120
	山坡地	40	120
城3	平地	60	120
	山坡地	40	120

■ 農4、城2-1、城3內非屬原鄉村區、工業區、特定專用區之土地，且非屬原可建築用地
→平地適用農2、山坡地適用農3

國土功能分區之使用強度訂定原則

1	城鄉發展地區 > 農業發展地區 > 國土保育地區	<p>國土計畫法第21條</p> <ul style="list-style-type: none">• 城鄉發展地區：居住、產業或其他城鄉發展活動使用• 農業發展地區：供農業生產及其必要之產銷設施使用• 國土保育地區：維護自然環境狀態
2	同一性質土地使用強度小於現行都市土地相關分區或用地	<ul style="list-style-type: none">• 未來應以集約發展及成長管理為原則• 有效利用土地資源、節省能源、增加公共設施使用效率
3	同一國土功能分區之山坡地區域使用強度應低於非山坡地區域	<ul style="list-style-type: none">• 考量山坡地環境條件，並為兼顧開發及山坡地保育目的

城2-2使用強度



城2-3使用強度

- 新訂或擴大都市計畫發布實施
- 取得使用許可

開發前
(辦理新訂或擴大都市計畫、申請使用許可之前)

位屬山坡地範圍者	非屬山坡地之其餘土地
適用「 農3 」規定	適用「 農2 」規定

國土功能分區及其分類	建蔽率 (%)	容積率 (%)
農2	50	120
農3	40	100

開發後

申請使用許可，適用「**城2-1**」之建蔽率與容積率上限規定

國土功能分區及其分類	建蔽率 (%)	容積率 (%)
城2-1	平地	60
	山坡地	40

應經申請同意機制設計

① 審查方式簡化

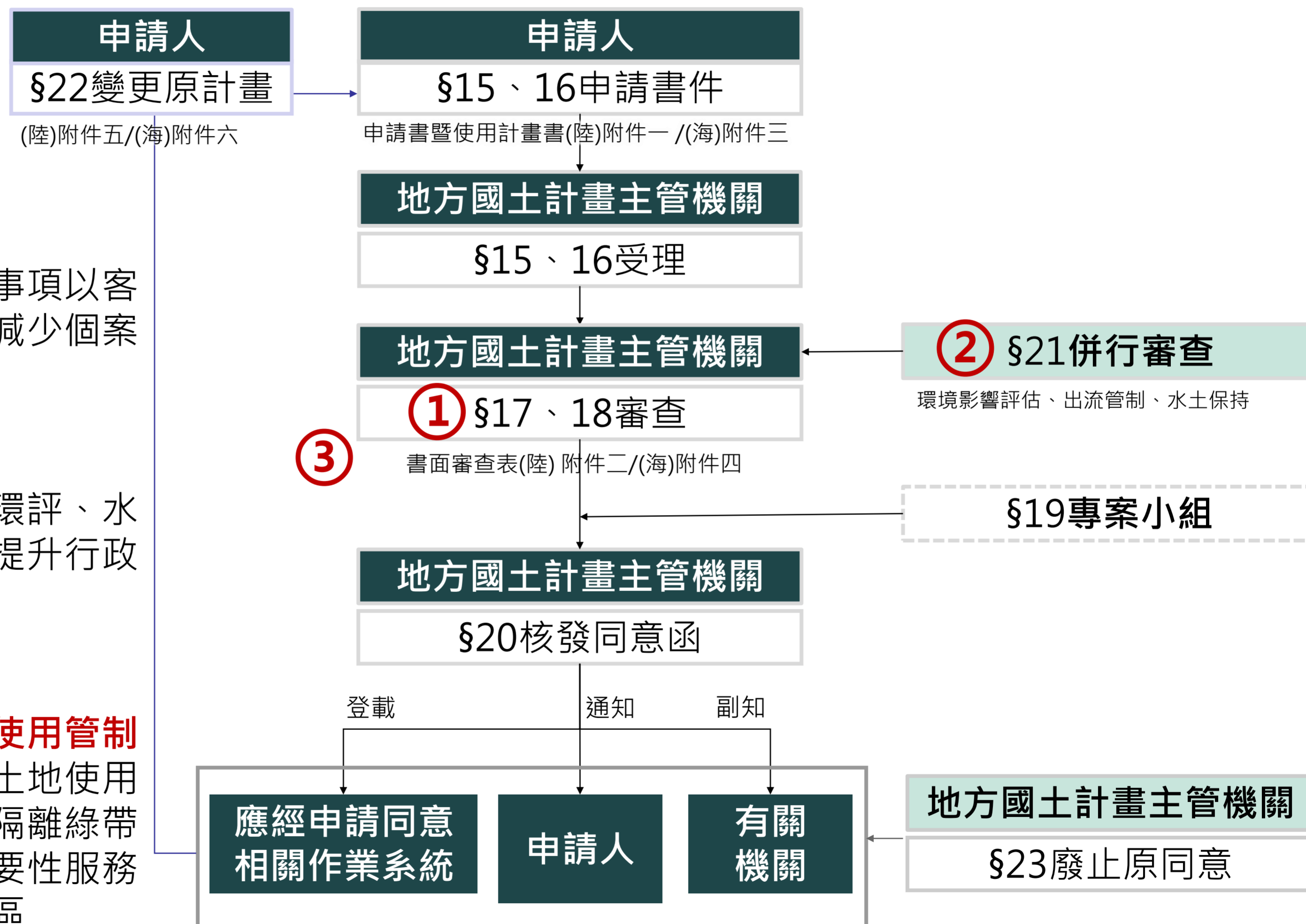
為**羈束處分**，審查事項以客觀事實判斷為主，減少個案裁量空間

② 審查程序簡化

與興辦事業計畫、環評、水保**併行審查程序**，提升行政作業效率

③ 審查內容簡化

審查重點以「**土地使用管制內容**」為主，包含土地使用強度、通行機能、隔離綠帶或設施、綠地、必要性服務設施、環境敏感地區



國土計畫法罰則

項目	區域計畫法	國土計畫法	
情形	違反土地使用管制，不分情節輕重，一律罰6~30萬。	1	未符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請 100~500萬
對象	行為人為原則，非行為人處罰為例外（土地所有權人、地上物所有人、使用人或管理人） 註：內政部92.11.25台內營字第0920090059號函	2	符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請 30~150萬
			未依使用許可進行使用 30~150萬
		3	違反土地使用管制 6~30萬
		<p>行為人。 無法發現行為人時，直轄市、縣（市）主管機關應依序命土地或地上物使用人、管理人或所有人限期停止使用或恢復原狀。</p>	

土地使用違規查處



查處權責機關

直轄市、縣(市)主管機關

➡ 管制使用、違規處理

鄉(鎮、市、區)公所

➡ 隨時檢查



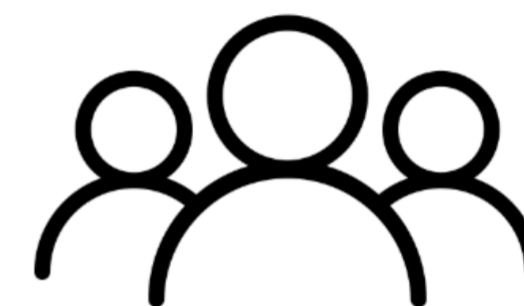
多元查報方式

中央主管機關建置

■ 違規檢舉系統

■ 監測變異點通報系統

➡ 違反本規則規定者，
由直轄市、縣(市)
主管機關處理



聯合取締小組

直轄市、縣(市)主管機關

➡ 應組成聯合取締小組
每6個月進行查處

➡ 得委託民間團體或
個人辦理查處作業

簡報結束，敬請指教

更多資訊，請逕自國土計畫土地使用管制專區下載！

