

國土計畫法相關法令與未來管制方向

內政部國土管理署

國土管制科視察代理科長 廖雅虹

113.09.24

113.10.01

113.10.14

簡報重點

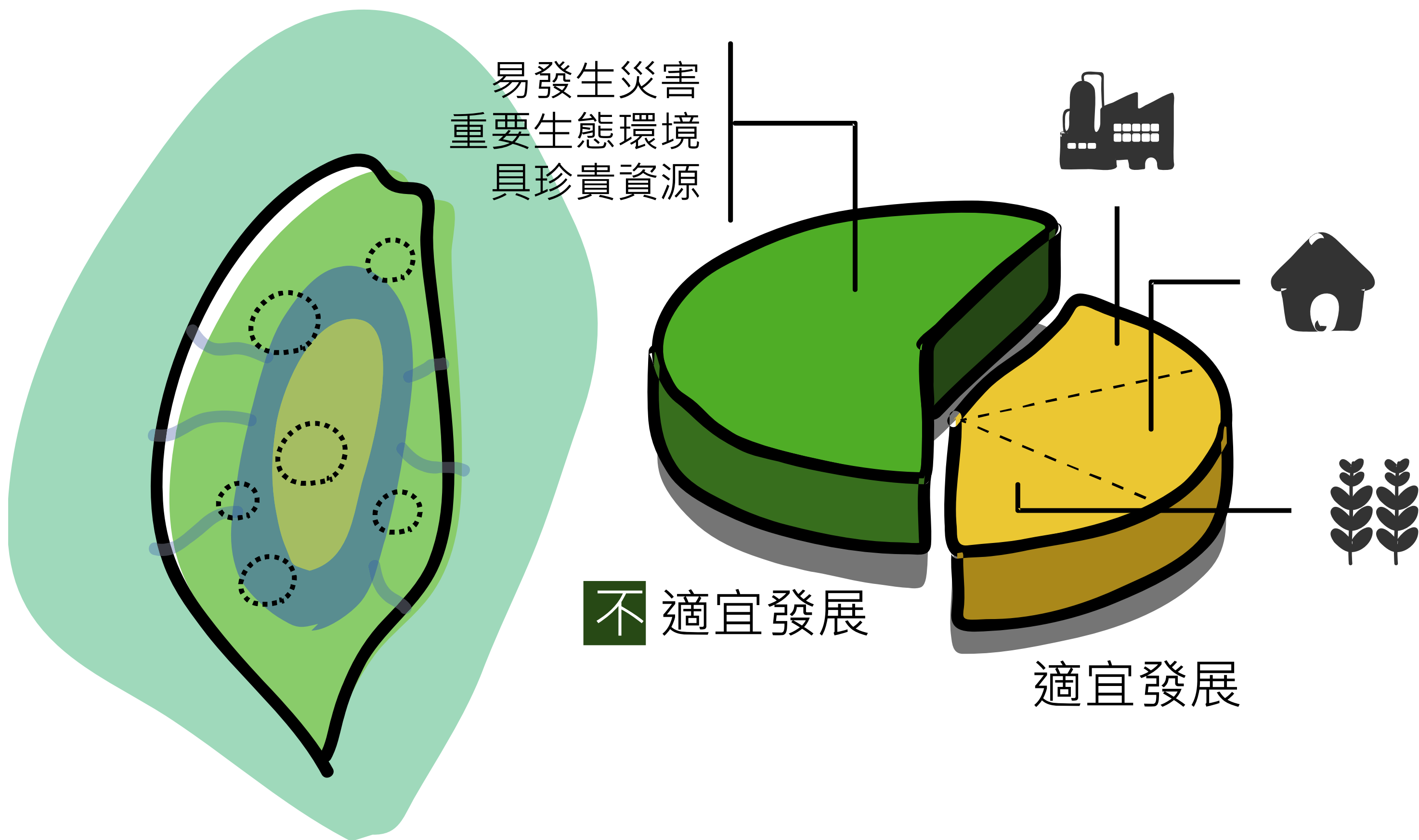
- PART1 國土計畫基本概念
- PART2 國土計畫法重點
- PART3 國土功能分區劃設方式
- PART4 國土計畫土地使用管制
- PART5 結語

PART
1

國土計畫基本概念

國土計畫

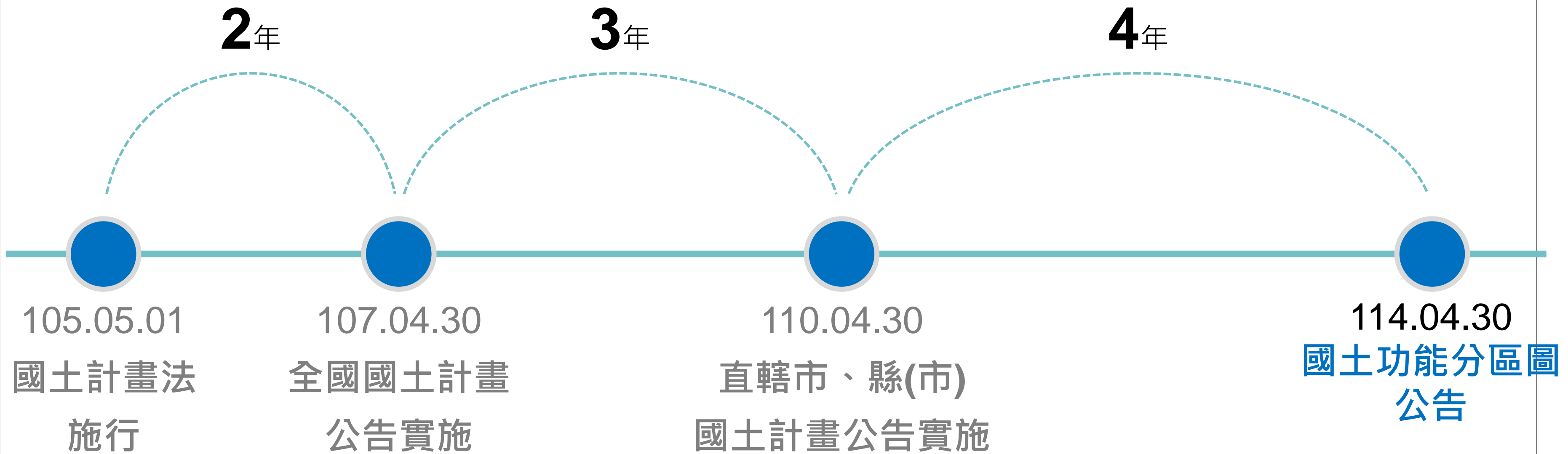
為了避免不適宜發展的地區受到開發濫用，透過全面的調查和規劃，將適宜、不適宜發展的土地界定出來，並將產業、公共設施或居住等等需求，配置在適宜發展的區位。



國土計畫法105.5.1施行



實施管制時間



區域計畫法停止適用

114年 4月 30日

國土計畫法實施管制

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

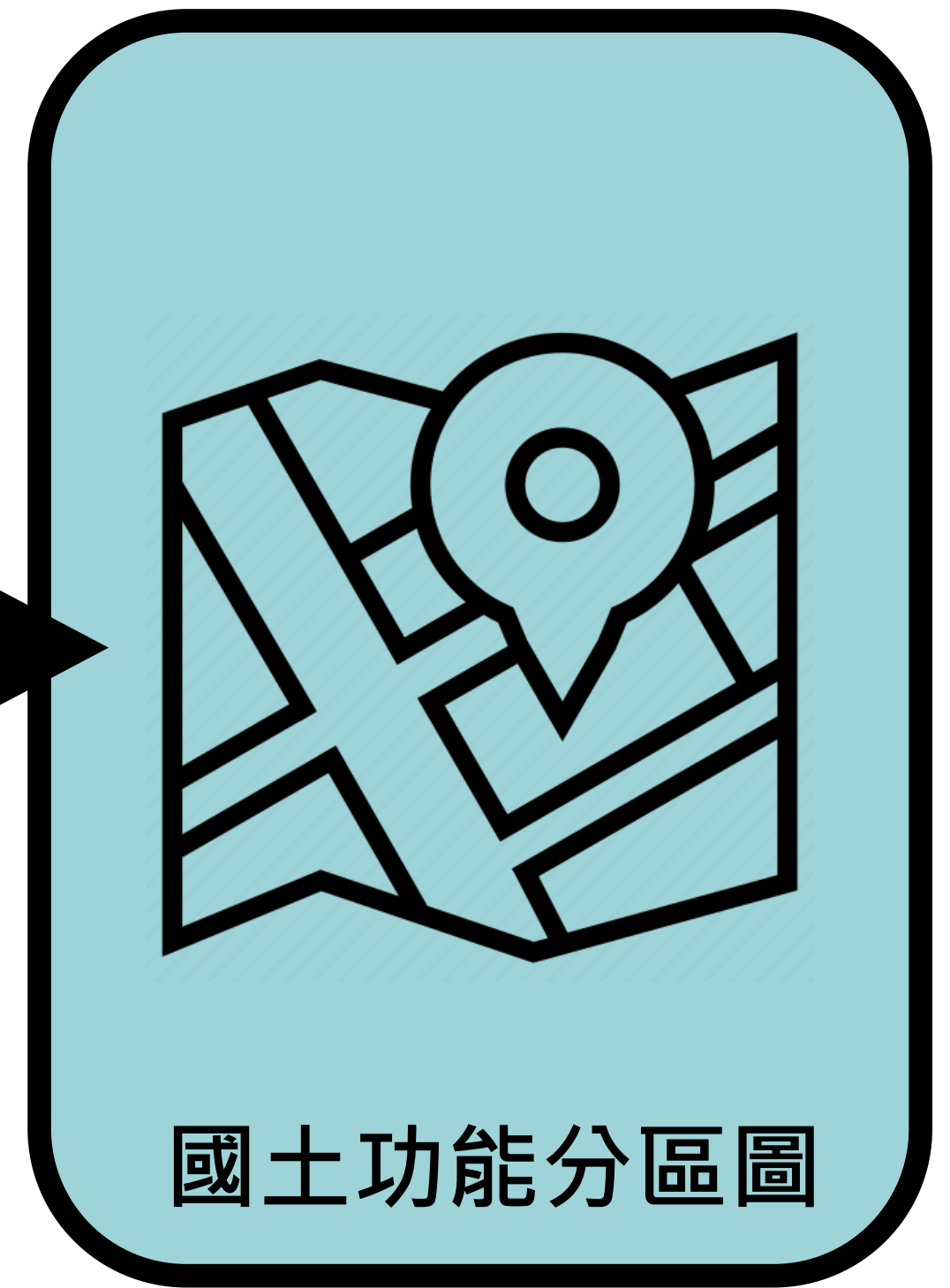
首部曲



第二部曲



第三部曲



首部曲：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

第二部曲：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：



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：

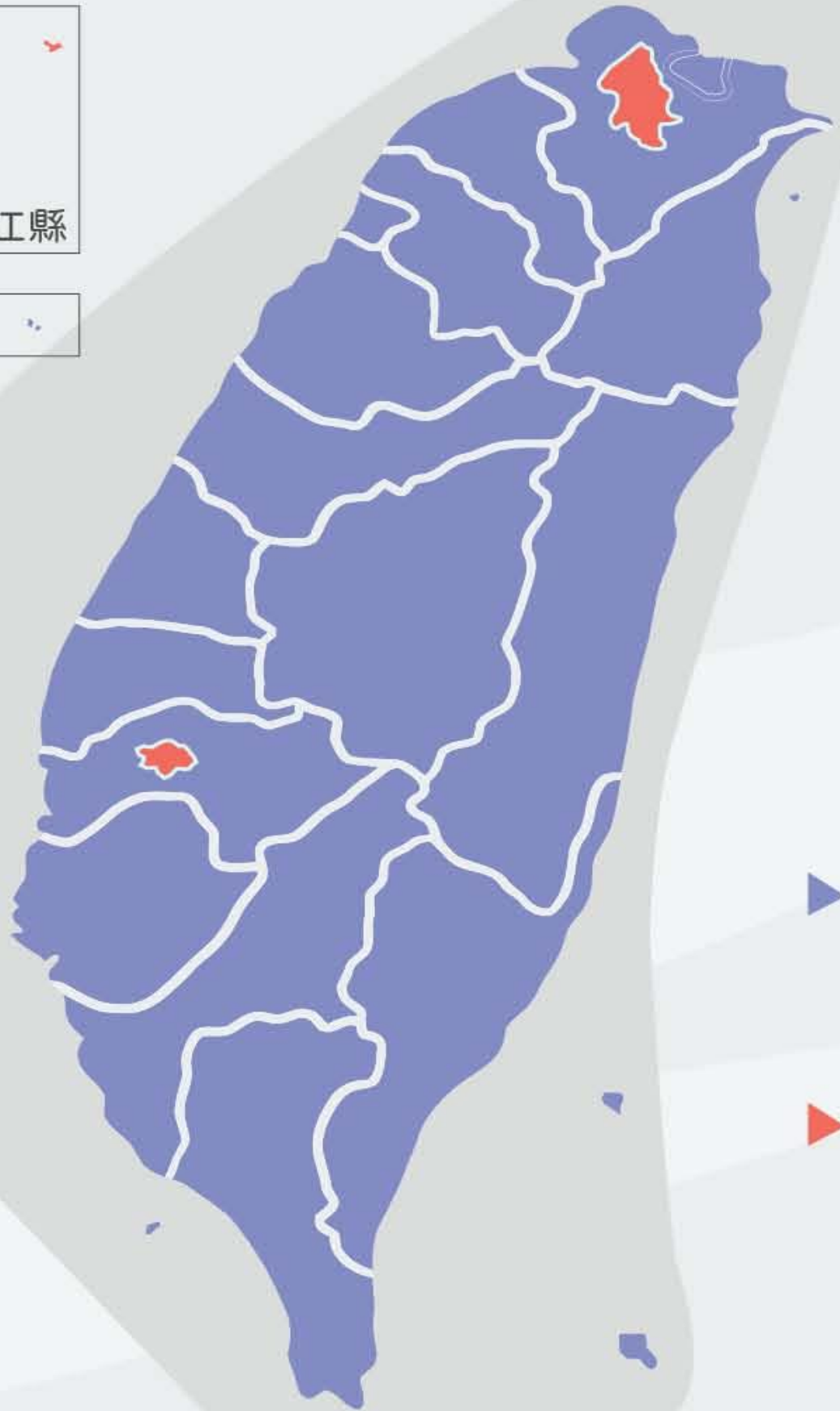
- 一、自110年4月30日起生效。
- 二、公告內容：計畫書。
- 三、公開展覽期間：自110年4月30日起90日。
- 四、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）（不含附件，計畫書置於本府都市發展局綜合企劃科提供閱覽）、本府都市發展局公告欄、各區公所公告欄。
- 五、計畫內容重點：
 - （一）計畫年期：民國125年。
 - （二）空間發展與成長管理計畫。
 - （三）氣候變遷調適計畫。
 - （四）部門空間發展計畫。
 - （五）國土功能分區劃設及土地使用管制原則。
 - （六）國土復育促進地區建議事項。
 - （七）其它應辦事項及實施機關。

市長 盧秀燕

第1頁，共1頁

【補充】

哪些縣市要擬國土計畫 ?



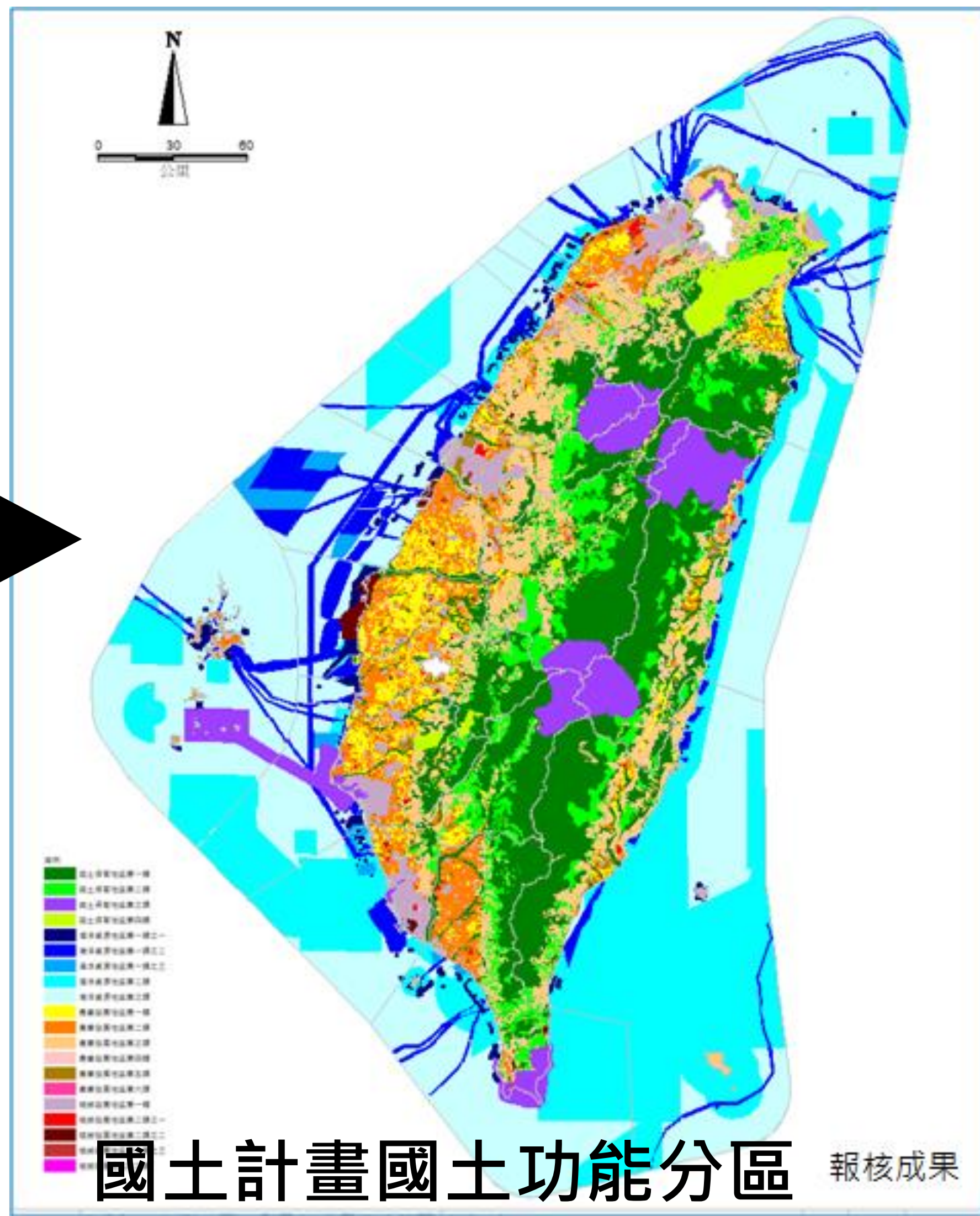
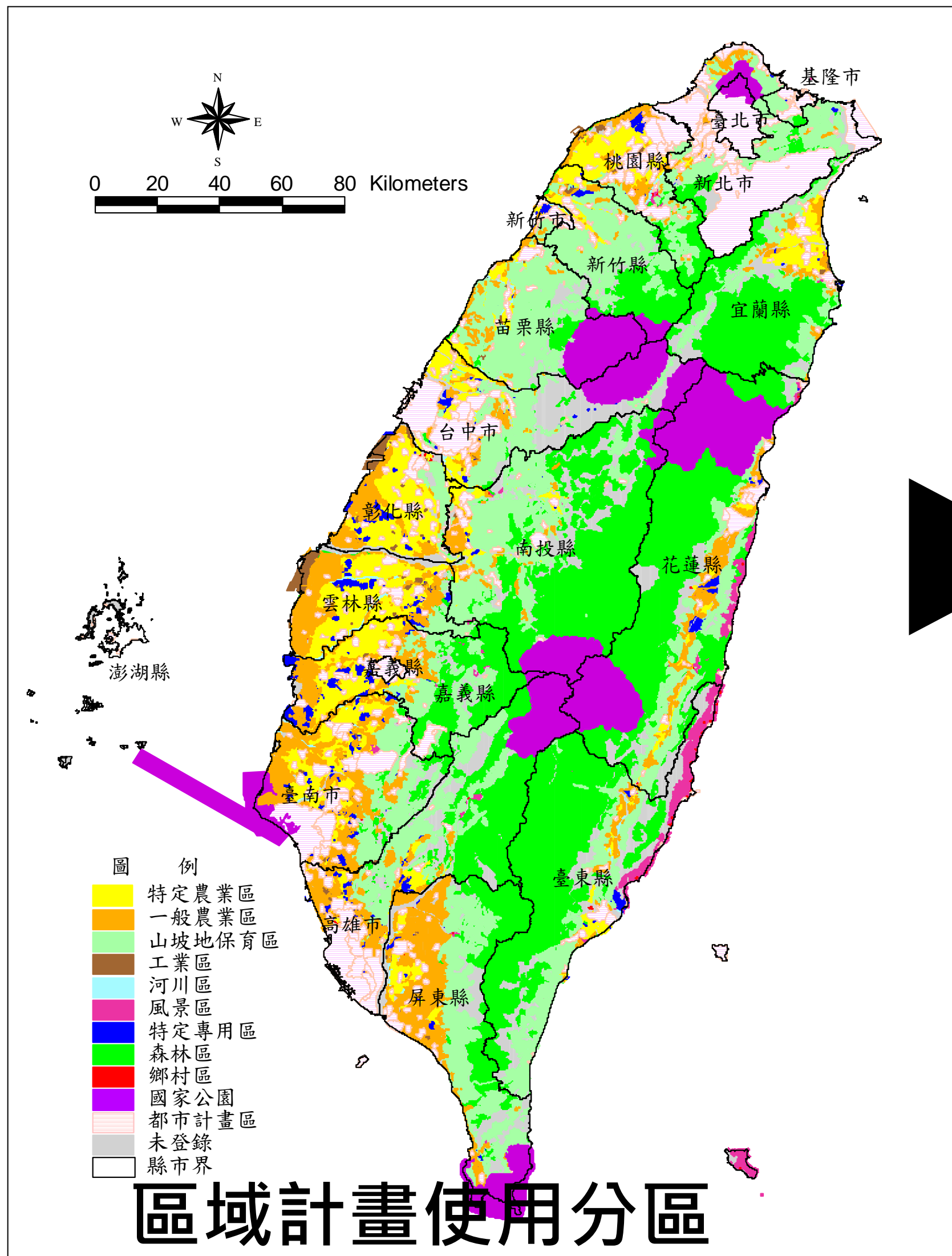
國土計畫法 § 15

- ✓ 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)

第三部曲：縣市國土功能分區圖 預定114.4.30公告實施



國土計畫上路前，應該完成什麼？



全國國土計畫 (107.04.30公告)



直轄市、縣(市)國土計畫 (110.04.30公告)

審議中

國土功能分區圖 (預定114.04.30前公告)

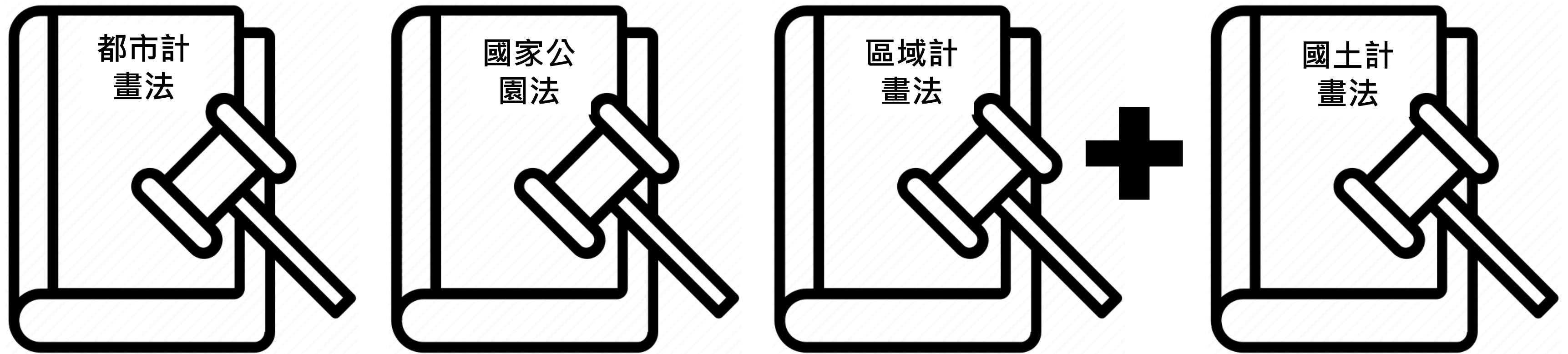
審議中

23項子法規 (預定113.12.31前發布)

現行與未來相關法制轉換



現在 (3+1部土地使用管制法律)

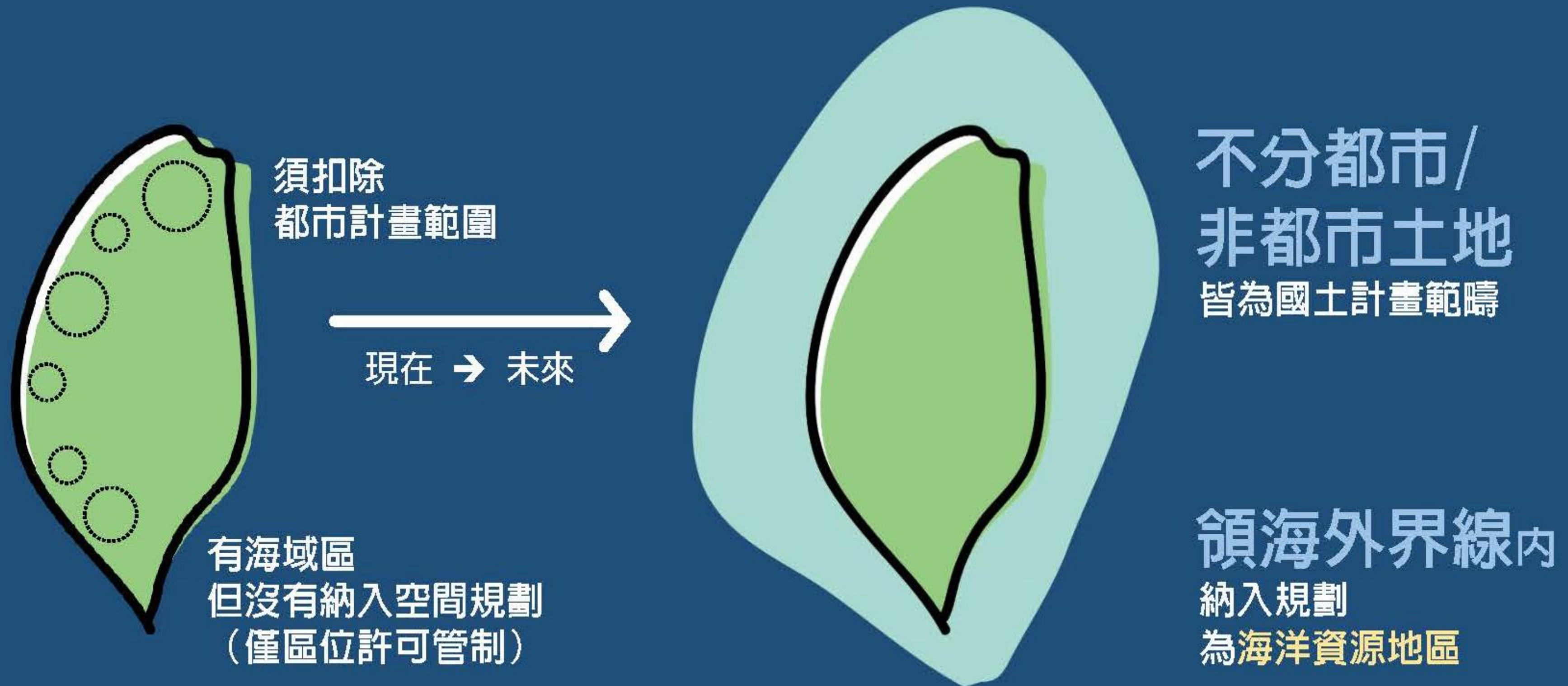


114.04.30起 (3部土地使用管制法律)



國土計畫實施範圍

全國國土計畫範圍為我國管轄之陸域及海域，包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。



區域計畫規劃範圍

國土計畫規劃範圍

臺中市國土計畫範圍

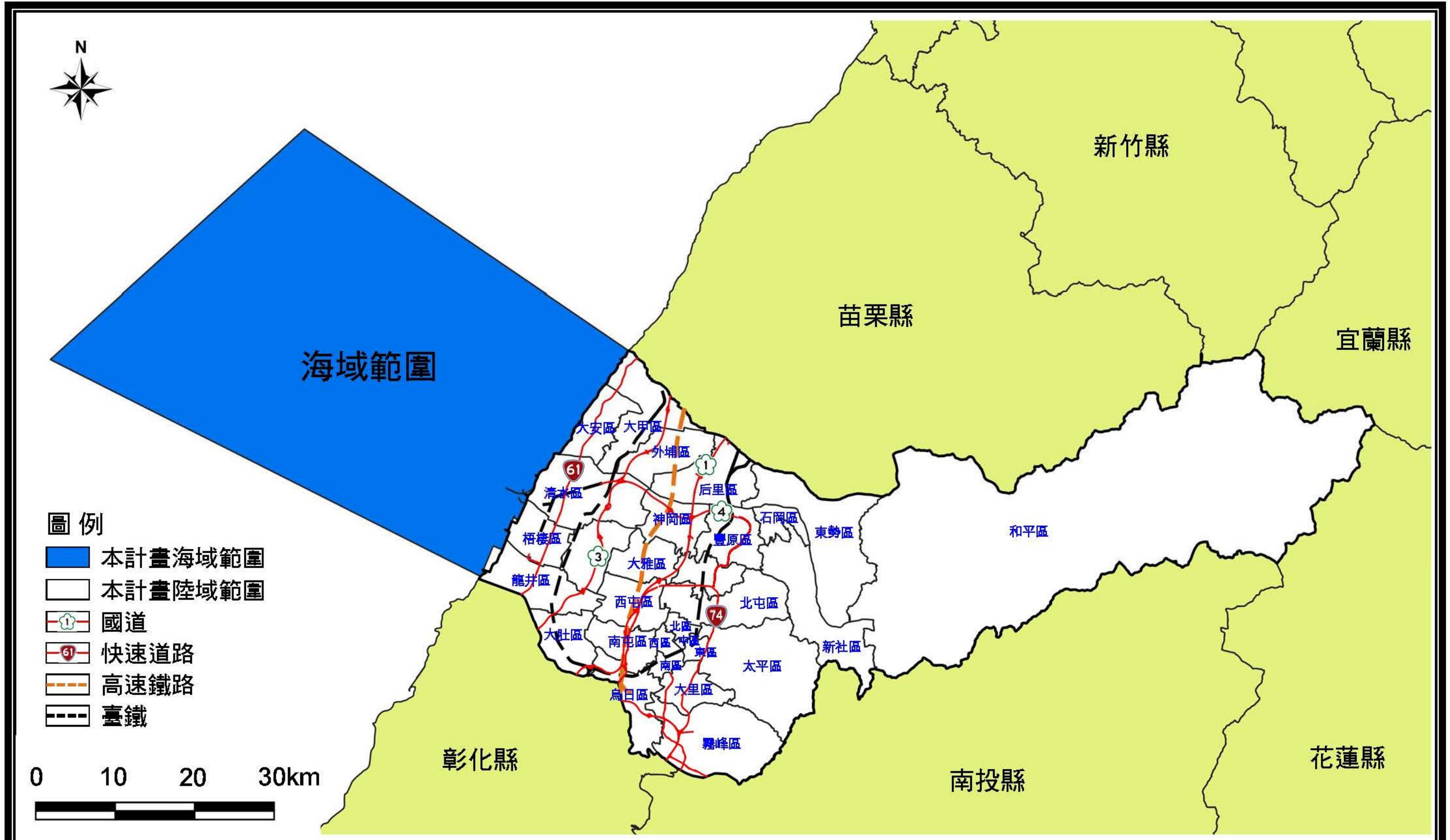


圖1-1 臺中市國土計畫範圍示意圖

PART
2

國土計畫法重點

| | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------------|--|-------------------------|--------------|
| 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 與內容 種類 | 國土計畫種類 (8) | | 國土計畫載明事項 (9)(10) | | | | | | |
| 第三章 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 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) | 補償或徵 收 (32)(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) | | |

國土計畫法立法重點

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



PART
2-1-1

問題一：未有計畫指導系統

空間計畫

都市計畫

區域計畫

國家公園計畫

指導？

指導？

指導？

交通建設計畫

環境保護計畫

公共設施計畫

部門計畫

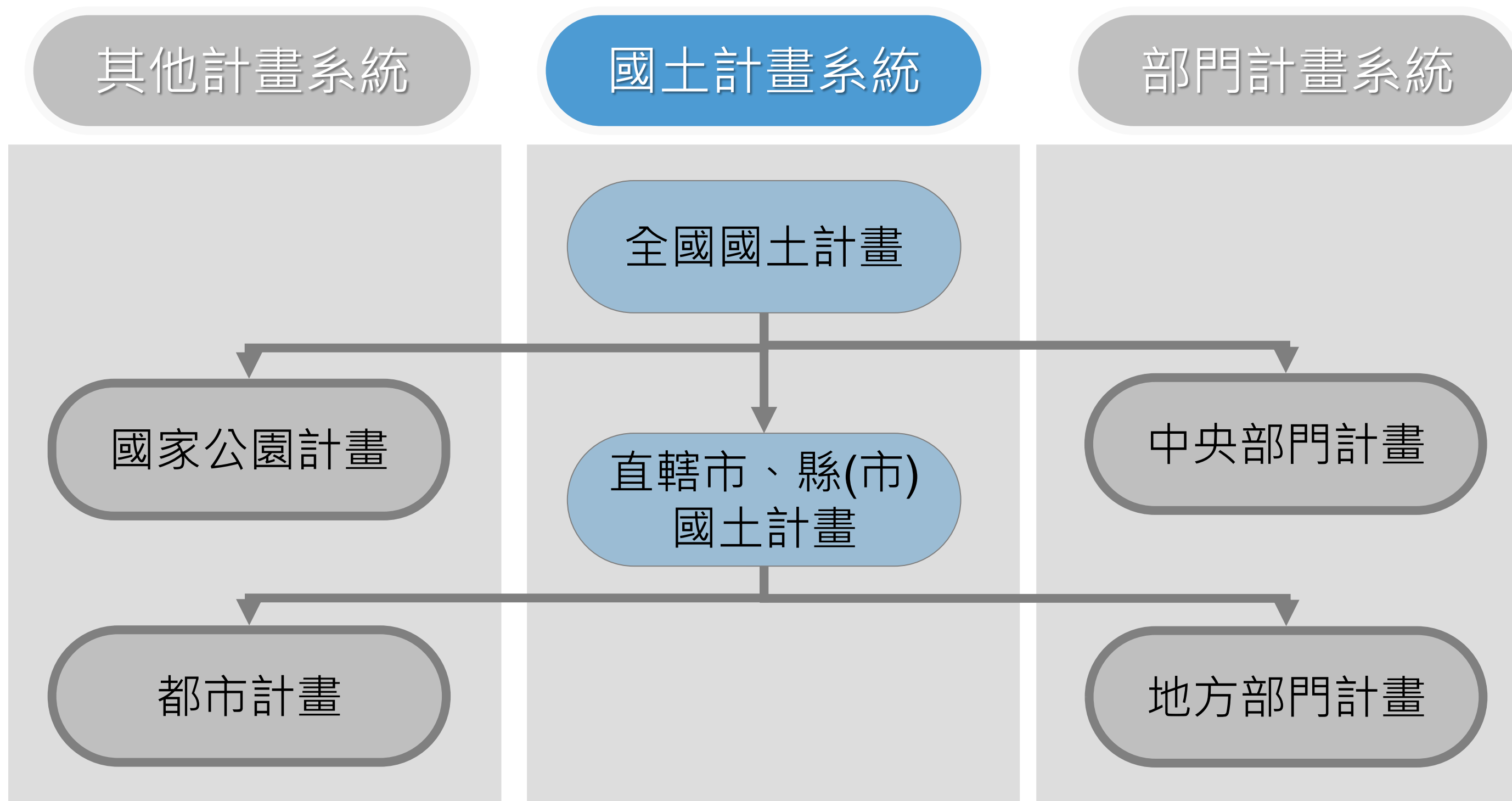
產業園區計畫

農業發展計畫

住宅建設計畫

重點1. 確認國土計畫優位性

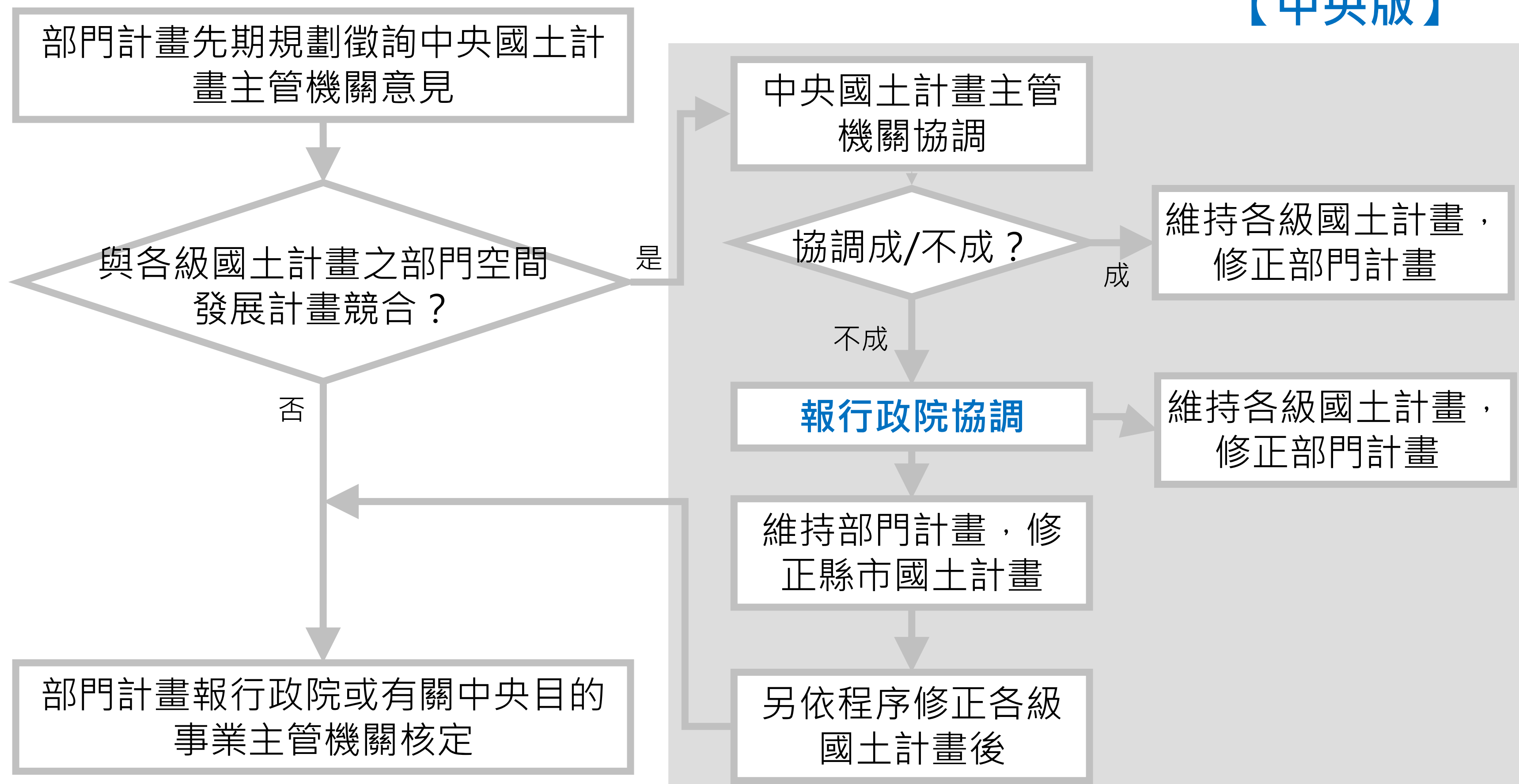
- 現行都市計畫或國家公園計畫，應遵循國土計畫，確認國土計畫之優位性；直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應限期辦理都市計畫之擬訂或變更。(§8、16)
- 各目的事業主管機關擬訂之部門計畫應遵循國土計畫，並應於先期規劃階段，徵詢同級國土主管機關之意見。(§17)



重點1. 確認國土計畫優位性

- 部門計畫於先期規劃階段，徵詢同級國土計畫主管機關意見。

【中央版】



■ 性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準（於107年2月8日發布）

| 部門 | 項目 | 細項 | 規模 |
|----------|-----------------------|---|---|
| 一、住宅 | 住宅 | 社會住宅 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達10公頃以上。 |
| 二、產業 | 農業 工業 | 農業科技園區；產業園區、加工出口區 工業專用港；科學工業園區 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上。 |
| 三、運輸 | 軌道運輸 公路運輸 | 高速鐵路、鐵路、大眾捷運系統；國道 省道 | 路線新建、改建或延伸工程長度達10公里以上。 |
| | 航空運輸 | 民用機場 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上或離島地區為15公頃以上。 |
| | 港埠 | 商港 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上或離島地區為15公頃以上。但既有合法港區範圍內之新建、擴建工程及填築新生地計畫，經行政院核定者，免徵詢同級主管機關意見。 |
| 四、重要公共設施 | 醫療設施 | 醫院 | 新增或擴增一般病床數達200床以上，或新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上。 |
| | 文化設施 | 博物館 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達10公頃以上。 |
| | | 表演設施 | 新增或擴增觀眾座位席次總數達3000席以上，或新設、擴大或變更計畫土地面積達5公頃以上。 |
| | 文化創意產業 相關設施 | 影(視)音、工藝、出版產業等設施及園區 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達10公頃以上。 |
| | 教育設施 | 大型體育運動場館 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達5公頃以上。 |
| | | 大學、技專校院、高級中等學校 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達10公頃以上。 |
| 環保設施 | 一般廢棄物或事業廢棄物掩埋場或焚化廠 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達2公頃以上。 | |
| 五、能源 | 能源設施 石油、石油製品或天然氣設施 | 核能、火力、水力、風力、太陽能、地熱、其他能源設施；石油、石油製品貯存槽或天然氣貯存槽 | 新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上。 |
| | 天然氣設施 | 液化天然氣接收站 | 新增或擴增液化天然氣接收站每年進口規劃營運量為300萬公噸以上，或新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上。 |
| 六、水利 | 水資源設施 | 蓄水工程 | 新設、擴大或變更計畫蓄水範圍面積達100公頃以上。 |
| | | 引水工程 | 管線新建、改建或延伸工程長度達10公里以上。 |
| | | 防洪排水工程 | 河道改道長度達10公里以上，或新設、擴大或變更滯洪池工程面積達100公頃以上。 |

PART
2-1-2

問題二：未有計畫指導使用

重點2.計畫引導土地使用

- 目前非都市土地係按現況劃設為11種使用分區及19種使用地，後續將依據自然環境條件、糧食自給率目標及城鄉發展願景等，劃設「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等功能分區及其分類，以計畫引導土地使用。(§20~21、23)

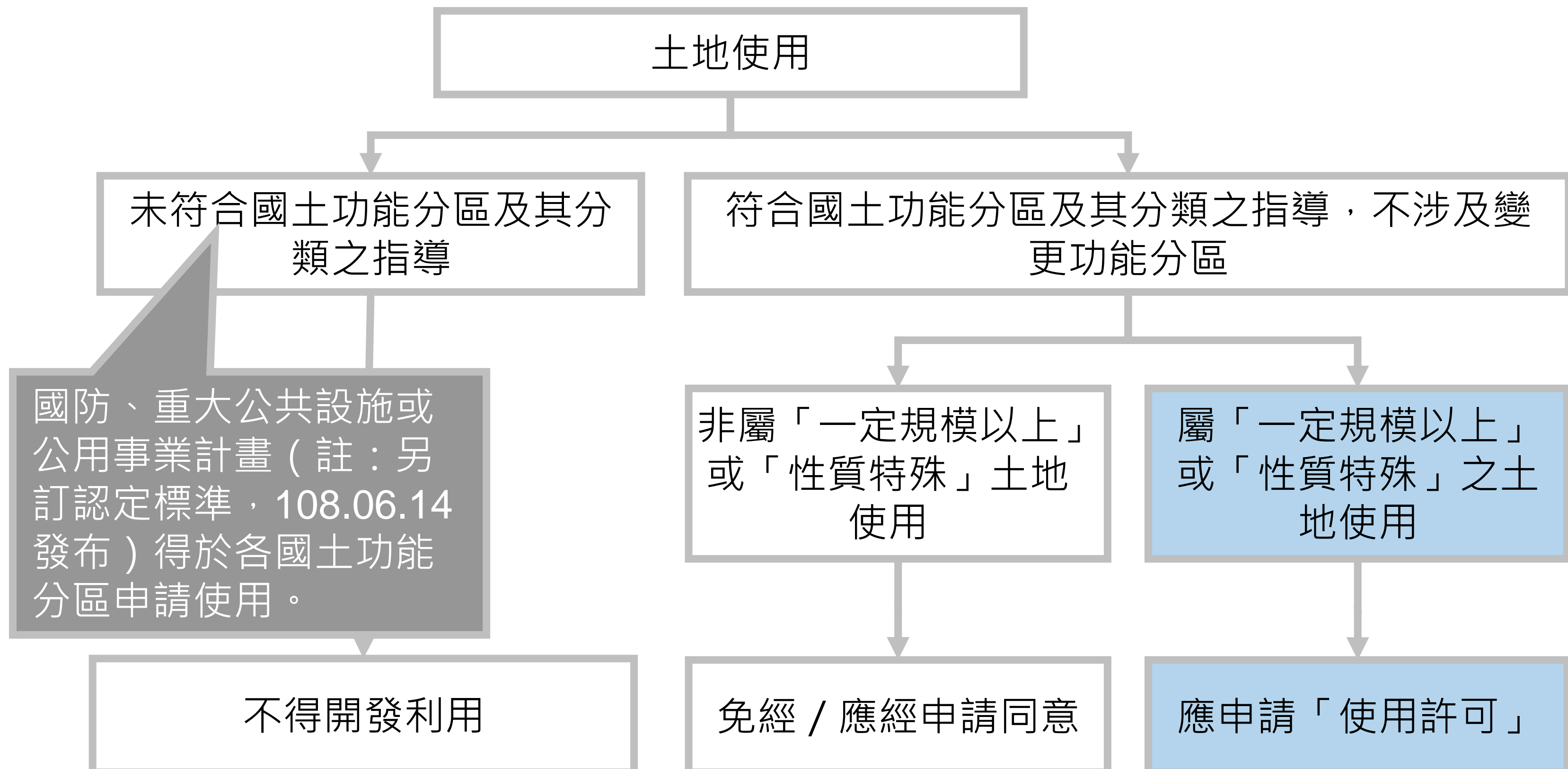
| 國土保育地區 | 海洋資源地區 | 農業發展地區 | 城鄉發展地區 |
|------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| 第1類 (敏感程度較高) | 第1-1類 (保護區) | 第1類 (優良農地) | 第1類 (都市計畫區) |
| 第2類 (敏感程度次高) | 第1-2類 (排他性) | 第2類 (良好農地) | 第2-1類 (鄉村區等) |
| 第3類 (國家公園) | 第1-3類 (儲備用地) | 第3類 (坡地農地) | 第2-2類 (開發許可) |
| 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) |

取代

| | | | | | | | | | |
|----------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 森林區 | 河川區 | 國家公園區 | 山坡地保育區 | 風景區 | 特定農業區 | 一般農業區 | 工業區 | 鄉村區 | 特定專用區 |
|----------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|

重點2.計畫引導土地使用

- 未來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蛙躍開發利用情況，達到開發與保育雙贏局面。(§24)

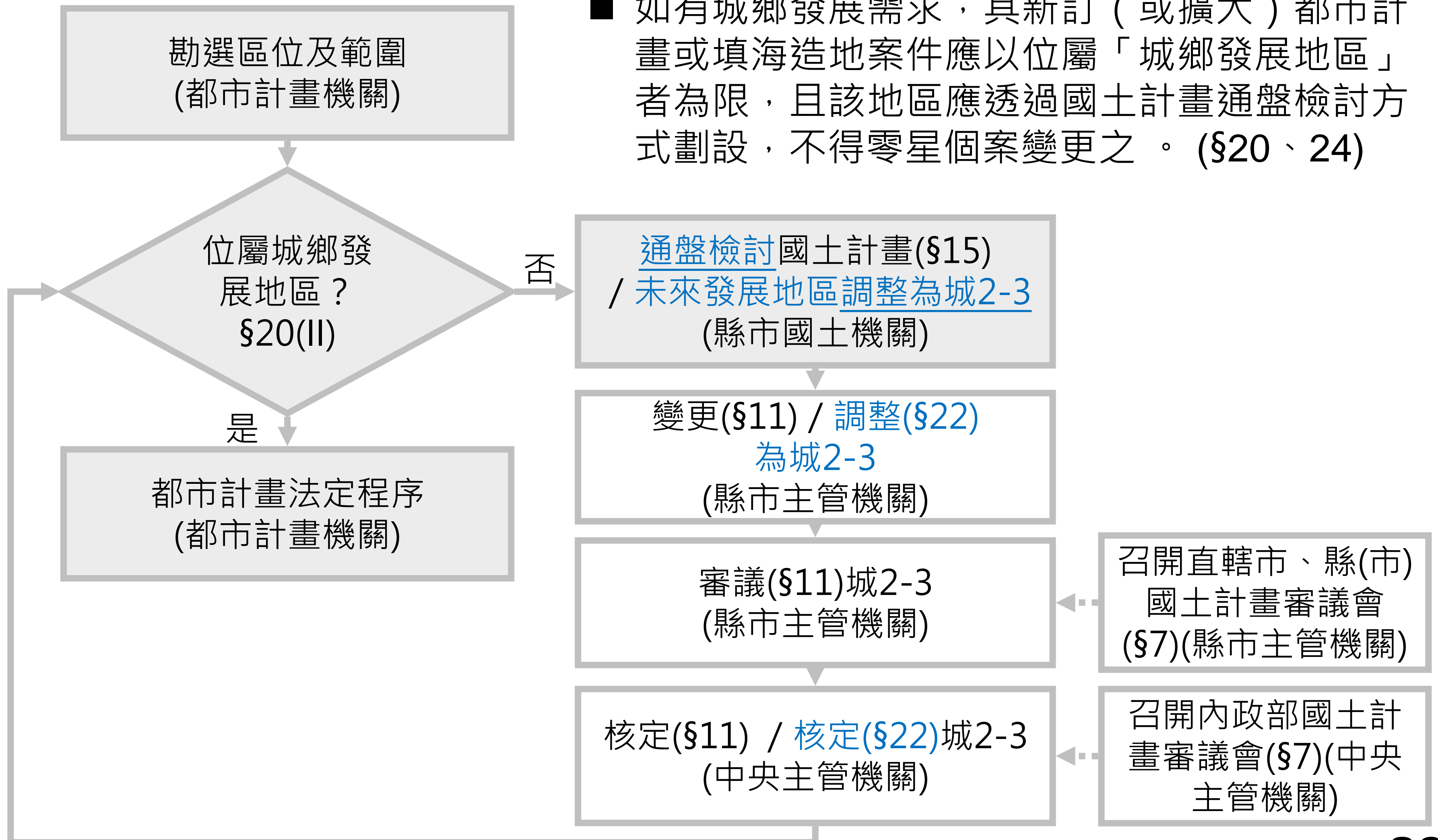


重大之公共設施或公用事業計畫認定標準(於108年6月14日發布)

| 類別 | 項目 | 規模 |
|----|---|---|
| 運輸 | 軌道運輸 | 高速鐵路、鐵路、大眾捷運系統 路線新建、改建或延伸工程長度達10公里以上。 |
| | 公路運輸 | 國道、省道 |
| | 航空運輸 | 民用機場 新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上；離島地區者，為5公頃以上。 |
| | 港埠 | 商港 新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上；離島地區者，為15公頃以上。 |
| 水利 | 水資源設施 | 蓄水設施及抽引水設施 新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上；離島地區者，為15公頃以上。 |
| | 自來水設施 | 淨水場 新設、擴大或變更淨水場每日設計出水量達20萬噸以上，或新設、擴大或變更土地面積達10公頃以上。 |
| 能源 | 油（氣）設施 | 石油煉製及必要之輸、儲、灌裝、環保處理及消防設施 新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上。 |
| | | 儲油設備 新設、擴大或變更計畫土地面積達15公頃以上。 |
| | | 天然氣卸收設備（接收站） 新設或擴大液化天然氣接收站每年營運量為300萬公噸以上，或新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上。 |
| | 能源設施 | 發電設備 新設、擴大或變更計畫土地面積達30公頃以上。 |
| 其他 | 由中央主管機關會商有關機關就該維生基礎設施或事業計畫之重要性及不可或缺性認定。 由中央主管機關會商有關機關就該維生基礎設施或事業計畫之最小必要規模認定。 | 其他經中央主管機關認定具有供公共使用性質之維生基礎設施或事業計畫 |

重點2.計畫引導土地使用

- 如有城鄉發展需求，其新訂（或擴大）都市計畫或填海造地案件應以位屬「城鄉發展地區」者為限，且該地區應透過國土計畫通盤檢討方式劃設，不得零星個案變更之。（§20、24）



PART
2-1-3

問題三：未有民眾參與程序

重點3.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 |

重點3.納入民眾參與機制

| 階段 | 區域計畫 | 國土計畫 |
|--------|--|---|
| 計畫擬訂階段 | (無) | <p>公開展覽及公聽會</p> <p>召開公開展覽與公聽會，廣泛蒐集人民意見，讓審議、後續修正計畫內容時可以參考</p> |
| 計畫審議階段 | <p>區域計畫委員會</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 委員由機關、專家學者組成之區域計畫委員會進行把關 ■ 居民、居民代表及相關團體等，得申請進入會場（安排發言）或旁聽區（旁聽） | <p>國土計畫審議會</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 委員由機關及專家學者、民間團體(不小於1/2)組成之國土計畫審議會進行把關 ■ 居民、居民代表及相關團體等，得申請進入會場（安排發言）或旁聽區（旁聽） |

PART
2-1-4

問題四：未有積極復育工具

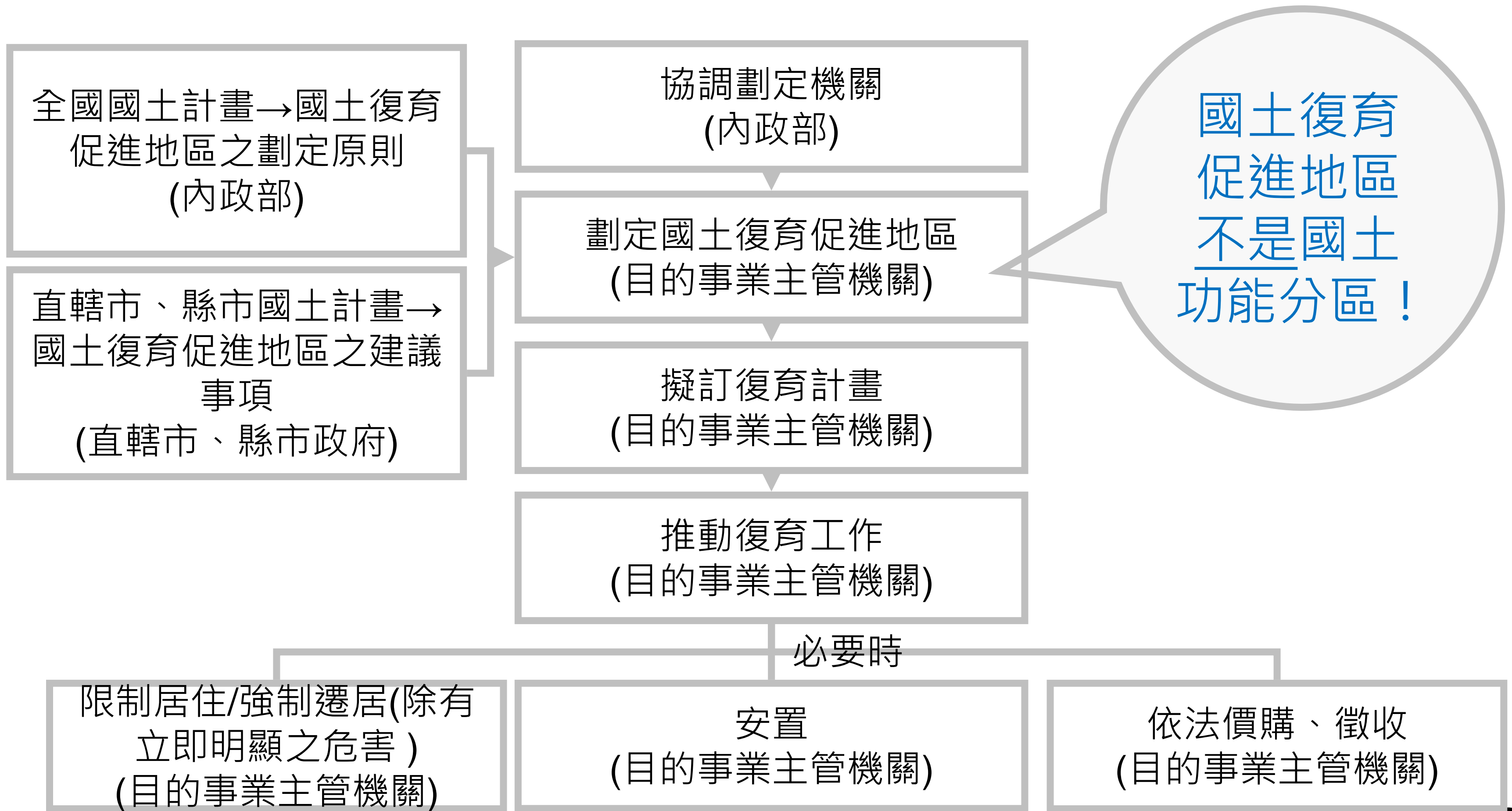
重點4.推動國土復育工作

- 下列地區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：
 - 一、土石流高潛勢地區。
 - 二、嚴重山崩、地滑地區。
 - 三、嚴重地層下陷地區。
 - 四、流域有生態環境劣化或安全之虞地區。
 - 五、生態環境已嚴重破壞退化地區。
 - 六、其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。
- 國土復育促進地區之劃定機關，由中央主管機關協調有關機關決定，協調不成，報請行政院決定。



重點4.推動國土復育工作

- 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)

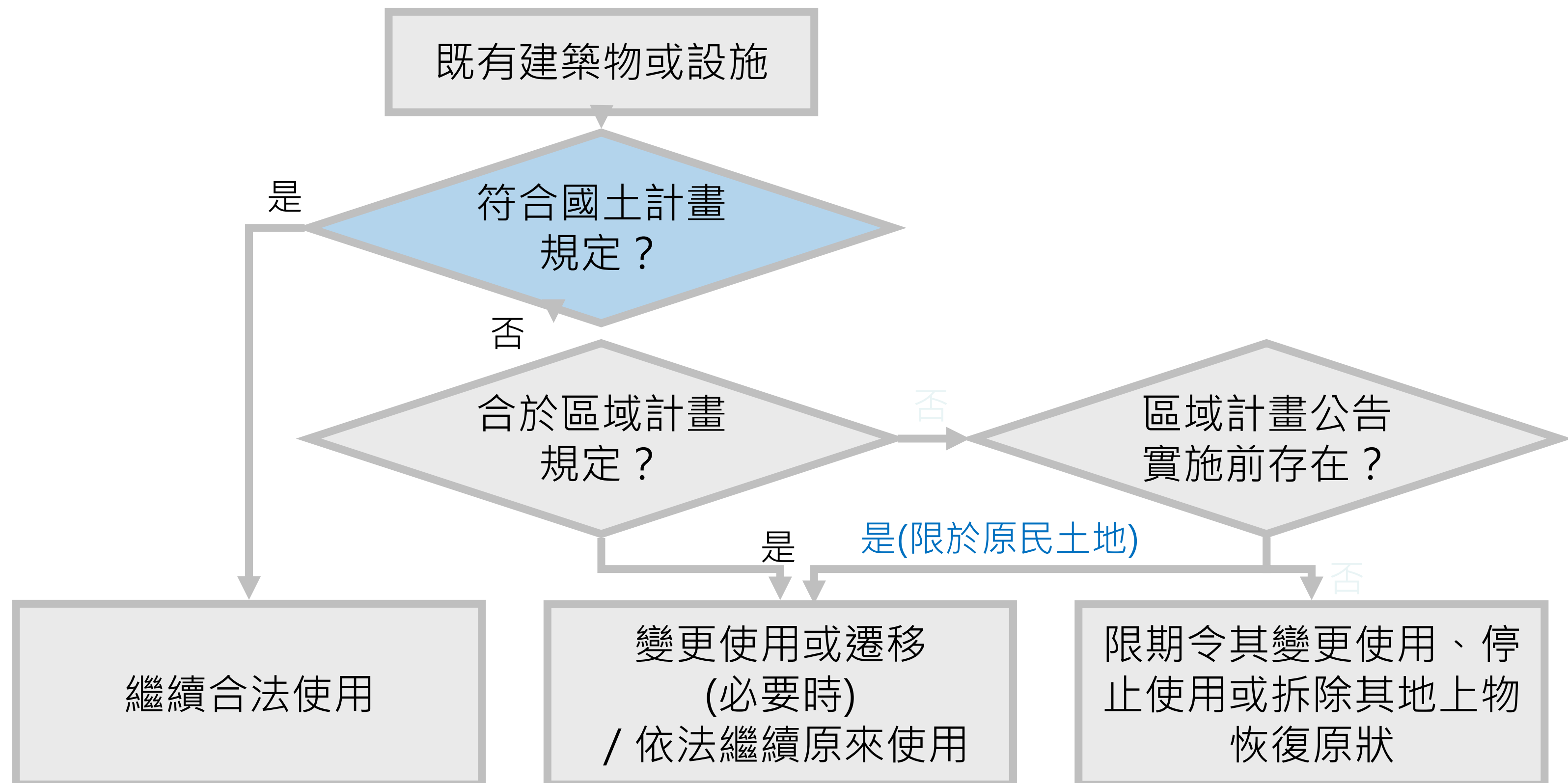


PART
2-1-5

問題五：未有補償救濟機制

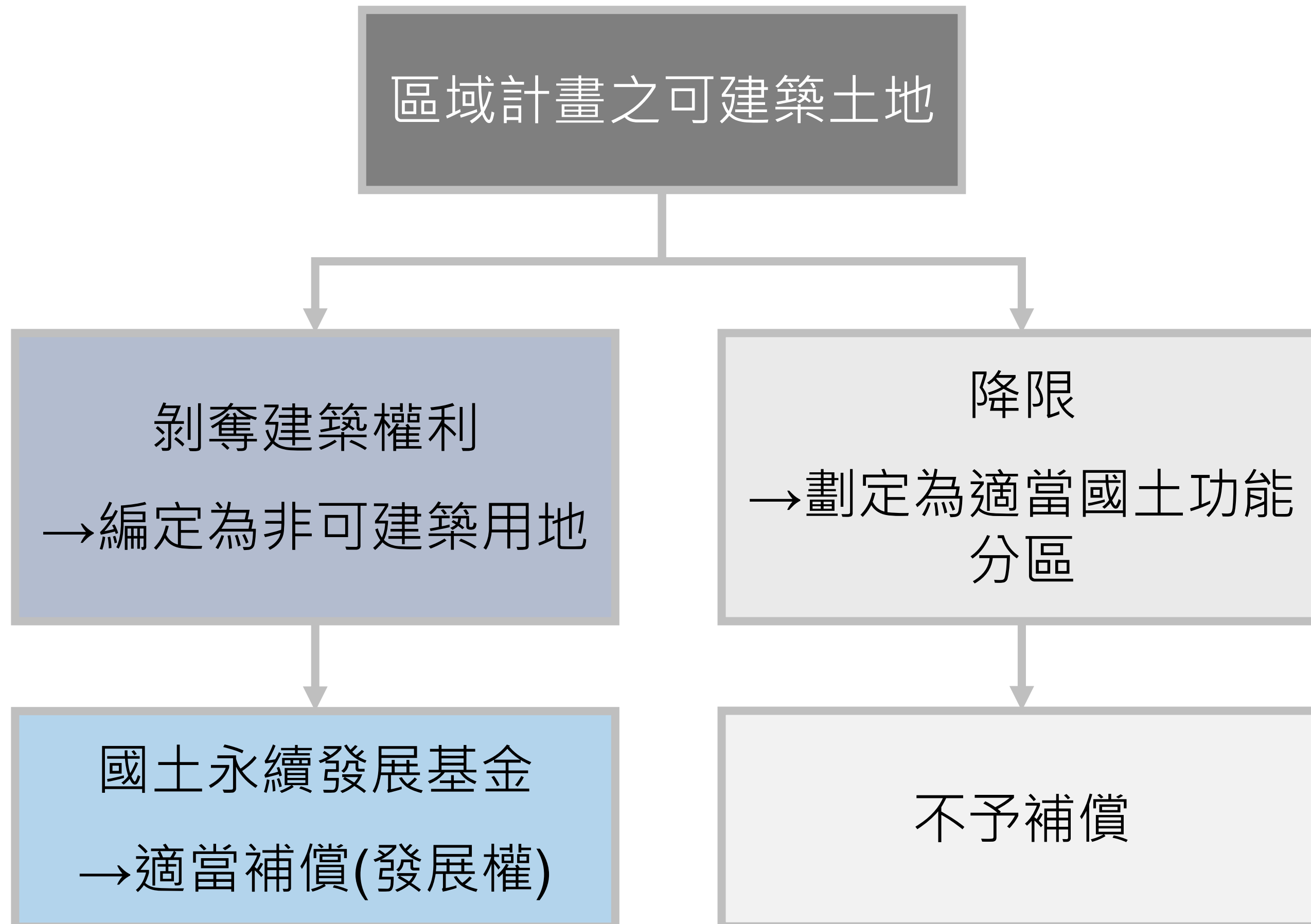
重點5.研訂補償救濟機制

- 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)



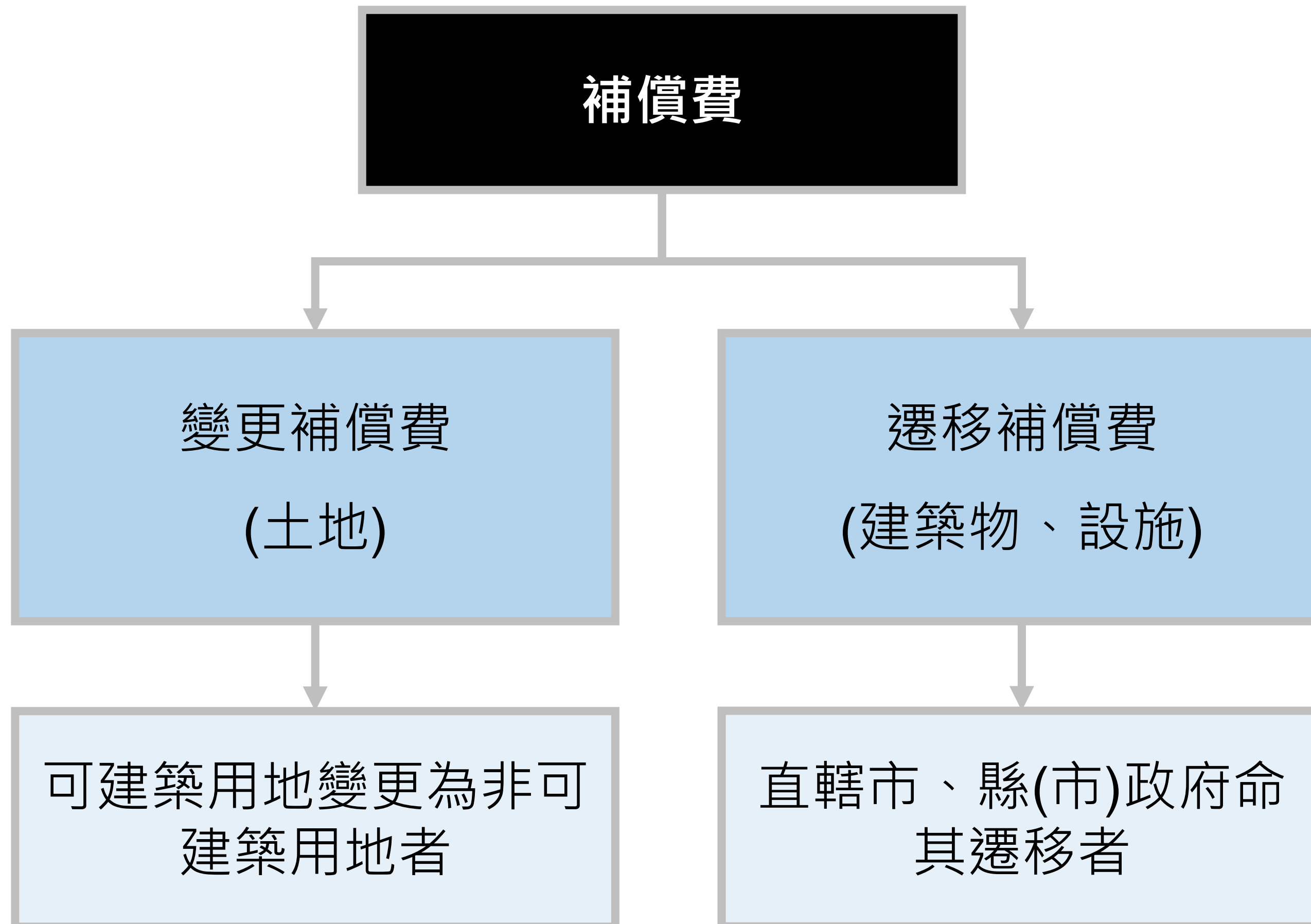
重點5.研訂補償救濟機制

- 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)



重點5.研訂補償救濟機制

- 實施國土計畫所受損失補償辦法(109.09.14發布)



重點5.研訂補償救濟機制

國土永續發展基金



來源



用途

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none">1.使用許可案件所收取之國土保育費。2.政府循預算程序之撥款。(≥500億元)3.自來水事業機構附徵之一定比率費用4.電力事業機構附徵之一定比率費用。5.違反本法罰鍰之一定比率提撥6.民間捐贈。7.本基金孳息收入。8.其他收入。 | <ol style="list-style-type: none">1.依本法規定辦理之補償所需支出。2.國土之規劃研究、調查及土地利用之監測。3.依第一項第五款來源補助直轄市、縣(市)主管機關辦理違規查處及支應民眾檢舉獎勵。4.其他國土保育事項。 |
|---|---|

PART
2-1-6

問題六：未有因地制宜授權

重點6.保留地方因地制宜彈性

訂定自有縣市 國土計畫

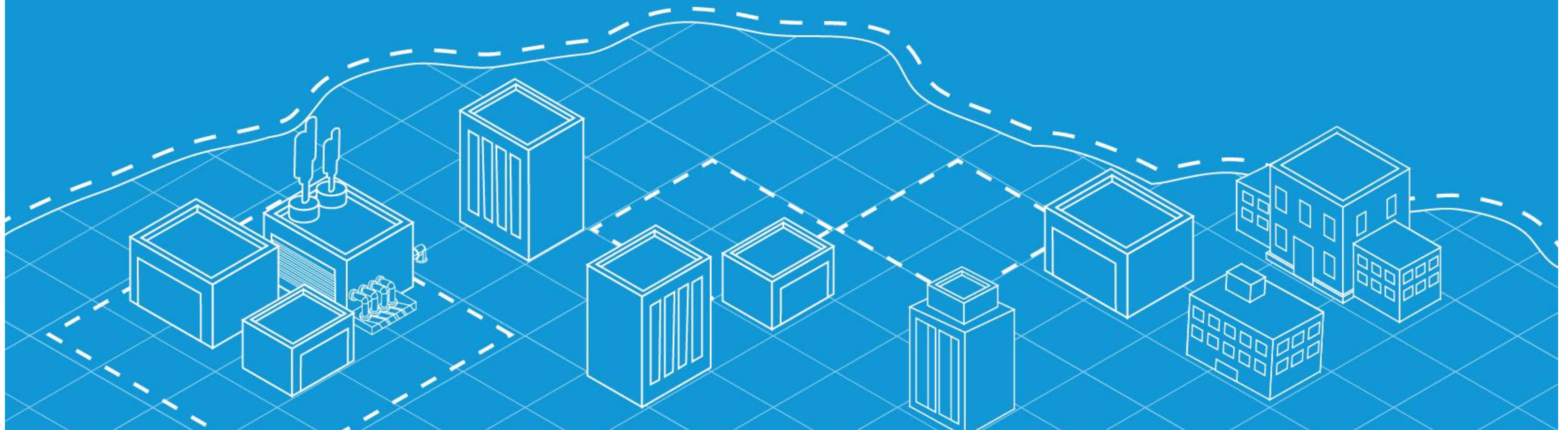
- 依施政重點提出縣市轄區空間發展構想
- 簡化開發審議流程
- 訂定未登記工廠輔導及清理計畫

劃設國土功能分區

- 以目前區域計畫與都市計畫土地使用分區為基礎進行調整劃設
- 均衡現在與未來需求
- 強化地方自主與計畫指導
(由縣市政府主導規劃，中央訂定指導原則與審議)

訂定專屬土地使用 管制規定

- 可因地制宜訂定土地使用管制規定
- 如果情況特殊者，縣市政府可以訂出比全國通用性管制更為彈性的規定
不一定要更為嚴格

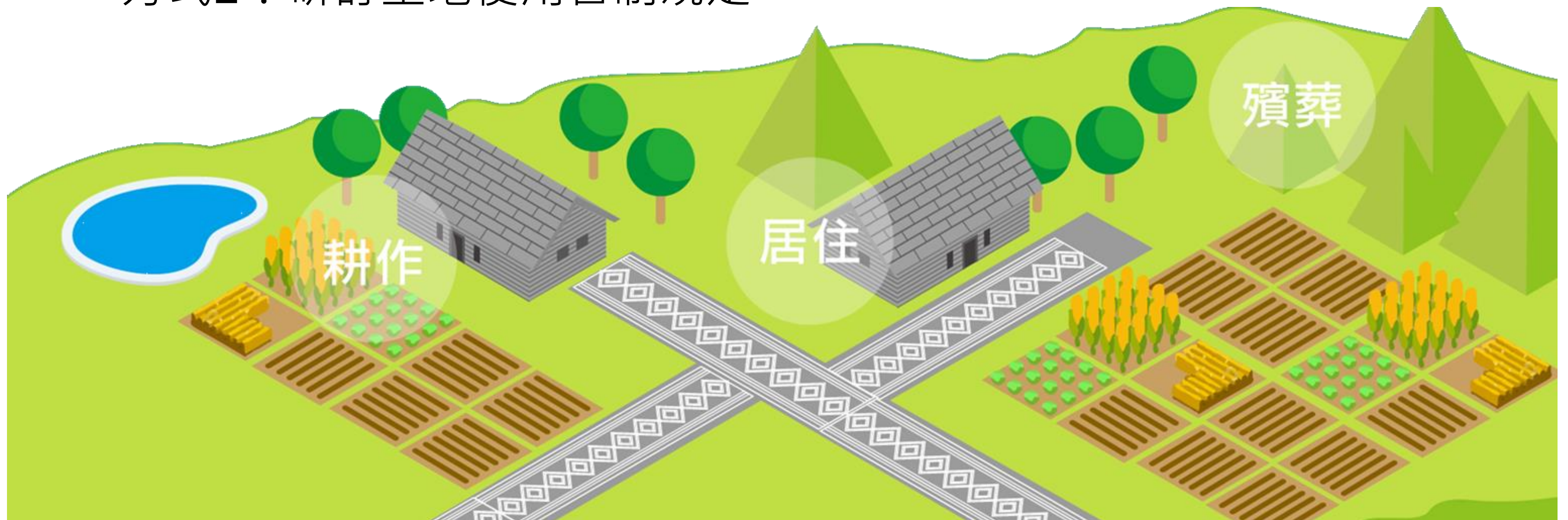


重點6.保留地方因地制宜彈性

- 為尊重原住民族傳統智慧，涉及原住民土地及海域者，本部應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。

方式1：擬定原住民族特定區域計畫

方式2：研訂土地使用管制規定



PART
3

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)

步驟一

步驟二

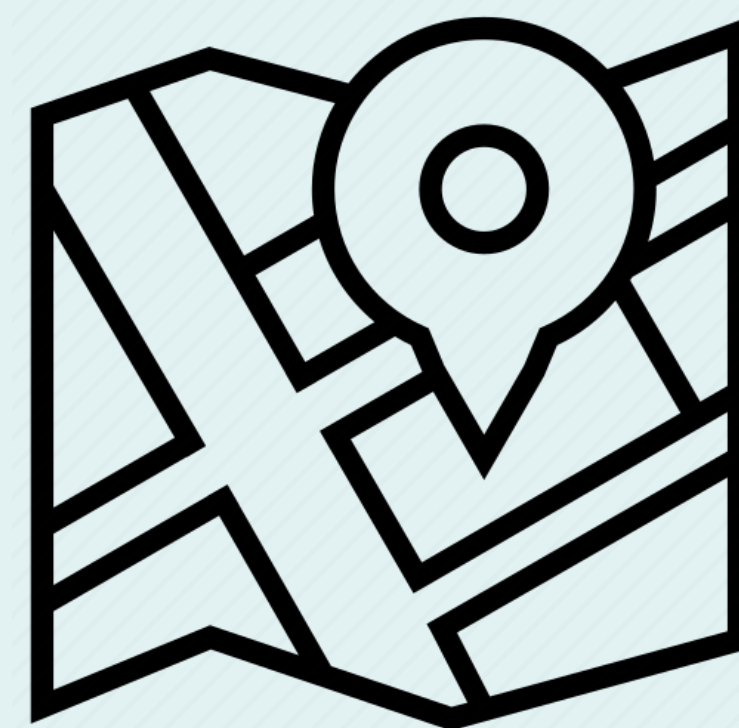
步驟三



全國國土計畫



縣市國土計畫



國土功能分區圖

全國國土計畫 (步驟一)

■ 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 使用地：4種使用地編定。

③ 劃設順序：

A. 依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

B. 一筆土地同時符合二種國土功能分區分類者，訂定優先適用適用順序

| 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) |

全國國土計畫 (步驟一)

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

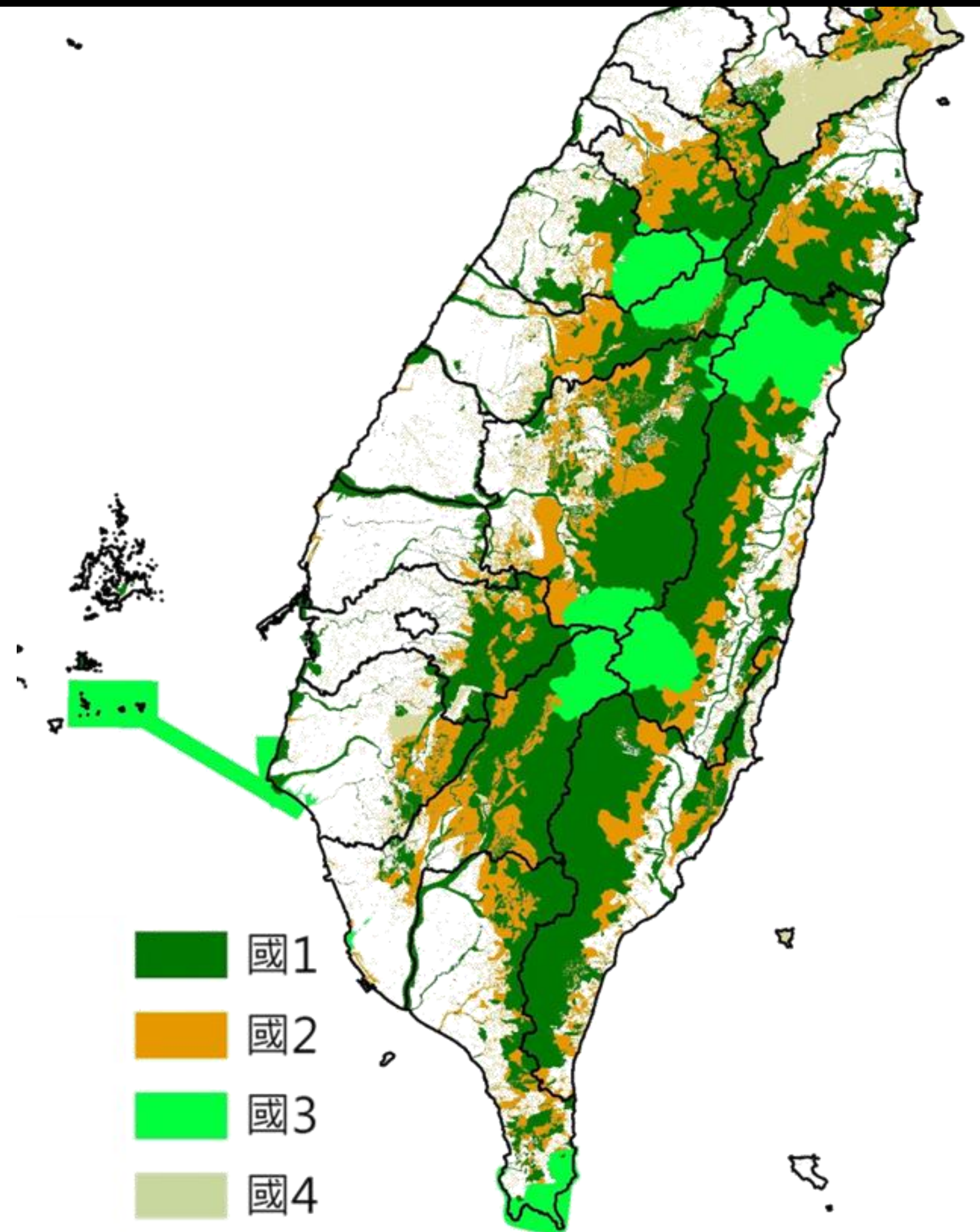
鄰近山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地周邊地區內，屬於保育緩衝空間。現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島。

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] 國土保育地區第1類劃設參考圖資

| 分區分類 | | 圖資名稱 | |
|---------------|-----------|--|---|
| 各功能分區分類劃設所需圖資 | 國土保育地區第一類 | (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 | (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)河川區 (7)一級海岸保護區 (8)國際、國家級重要濕地 (9)濕地保育利用計畫 |
| | 國土保育地區第二類 | (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 | (3)土石流潛勢溪流 (4)山坡地土地可利用限度調查 (5)自來水水質水量保護區 |
| | 國土保育地區第三類 | (1)國家公園範圍圖 | |
| | 國土保育地區第四類 | (1)水庫、水源、風景特定區計畫之保護、保育相關分區及用地範圍圖 | (2)其他都市計畫區內之河川區範圍圖 |

全國國土計畫 (步驟一)

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

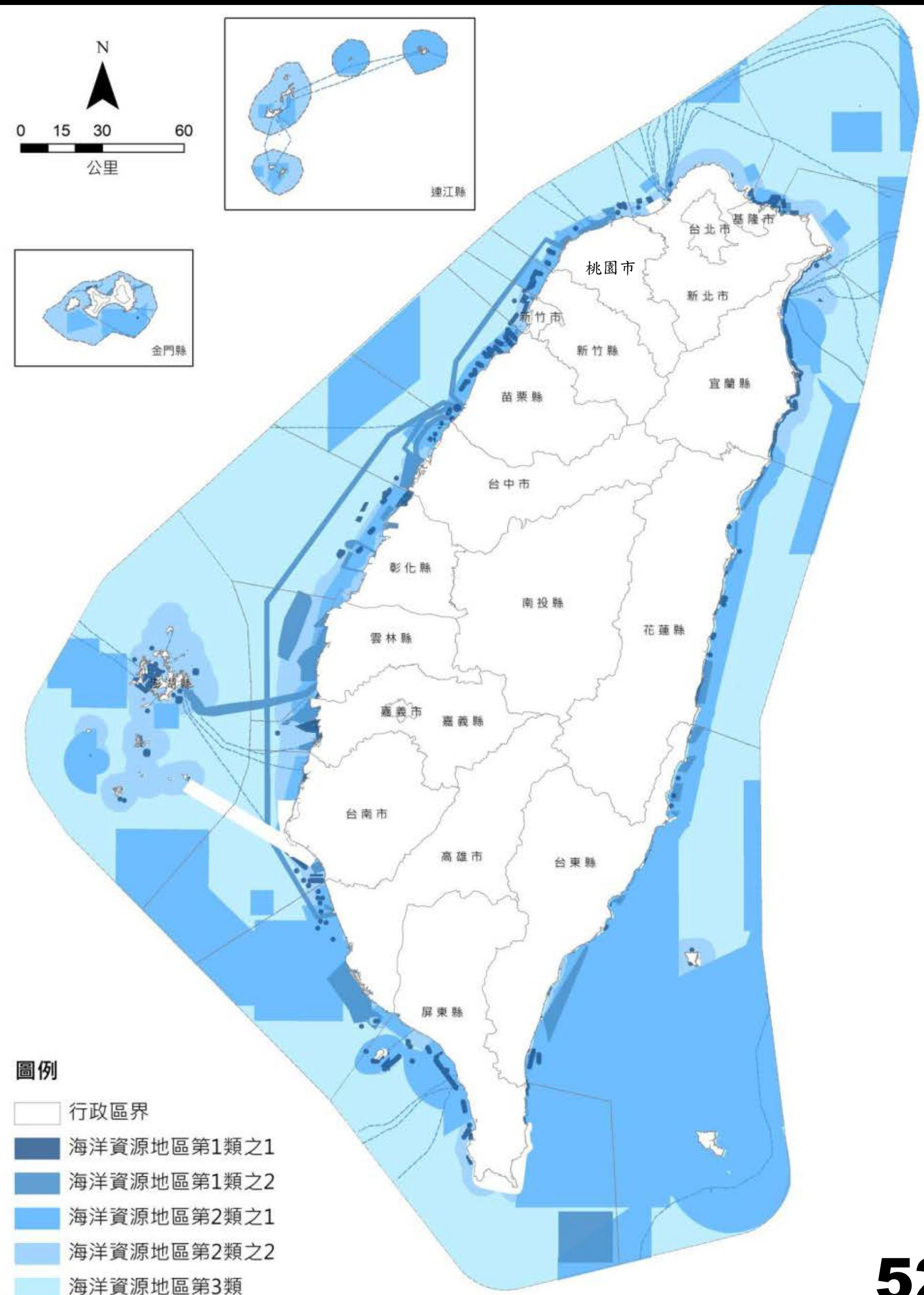
屬海1-1及海1-2以外之範圍，經行政院或中央目的事業主管機關會商相關機關核定之重大建設計畫，其使用需設置人為設施且具排他性者。

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。



全國國土計畫 (步驟一)

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

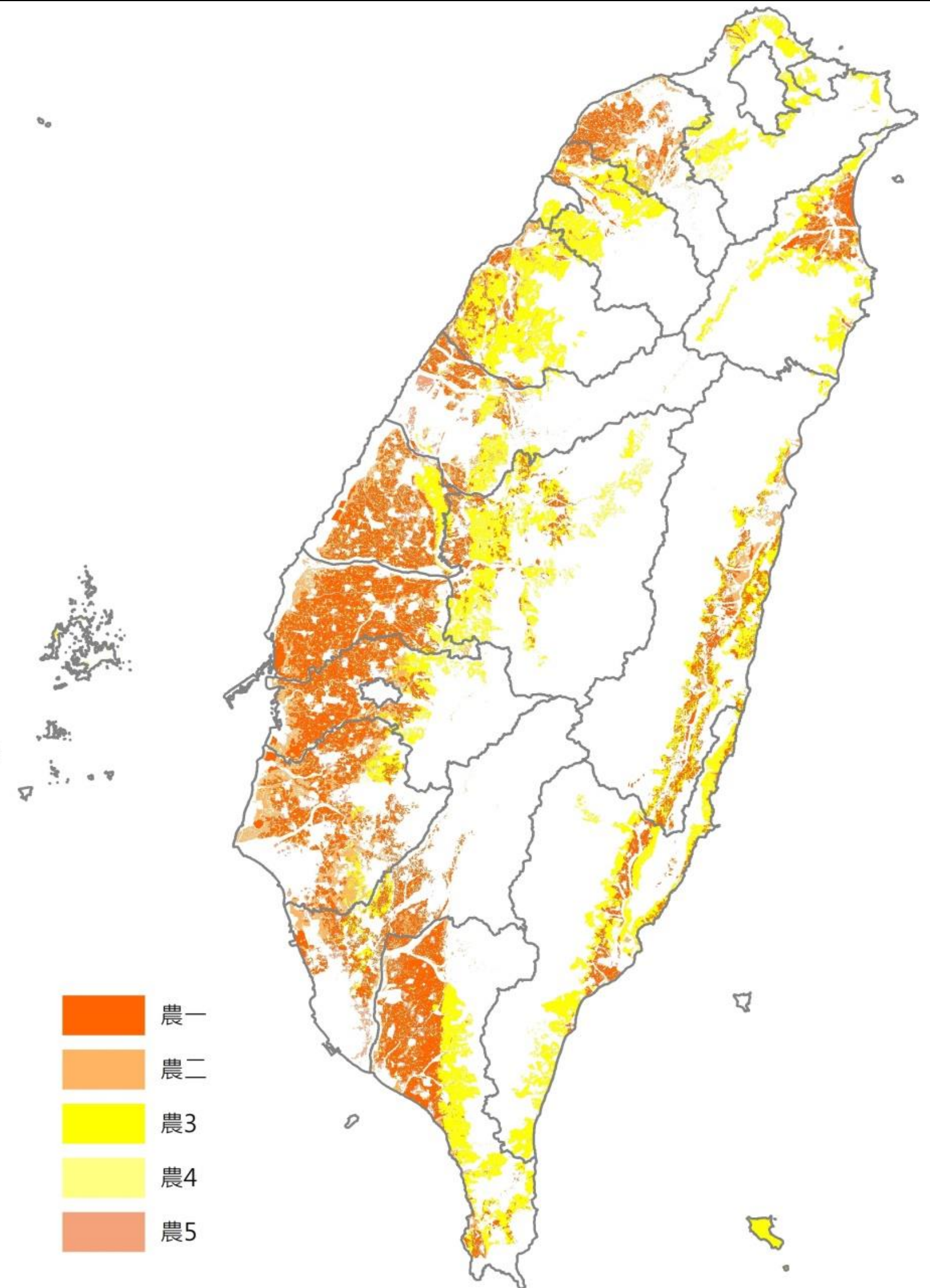
位於山坡地之農業生產土地，以及可供經濟營林等之林產業用地。

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。



全國國土計畫 (步驟一)

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

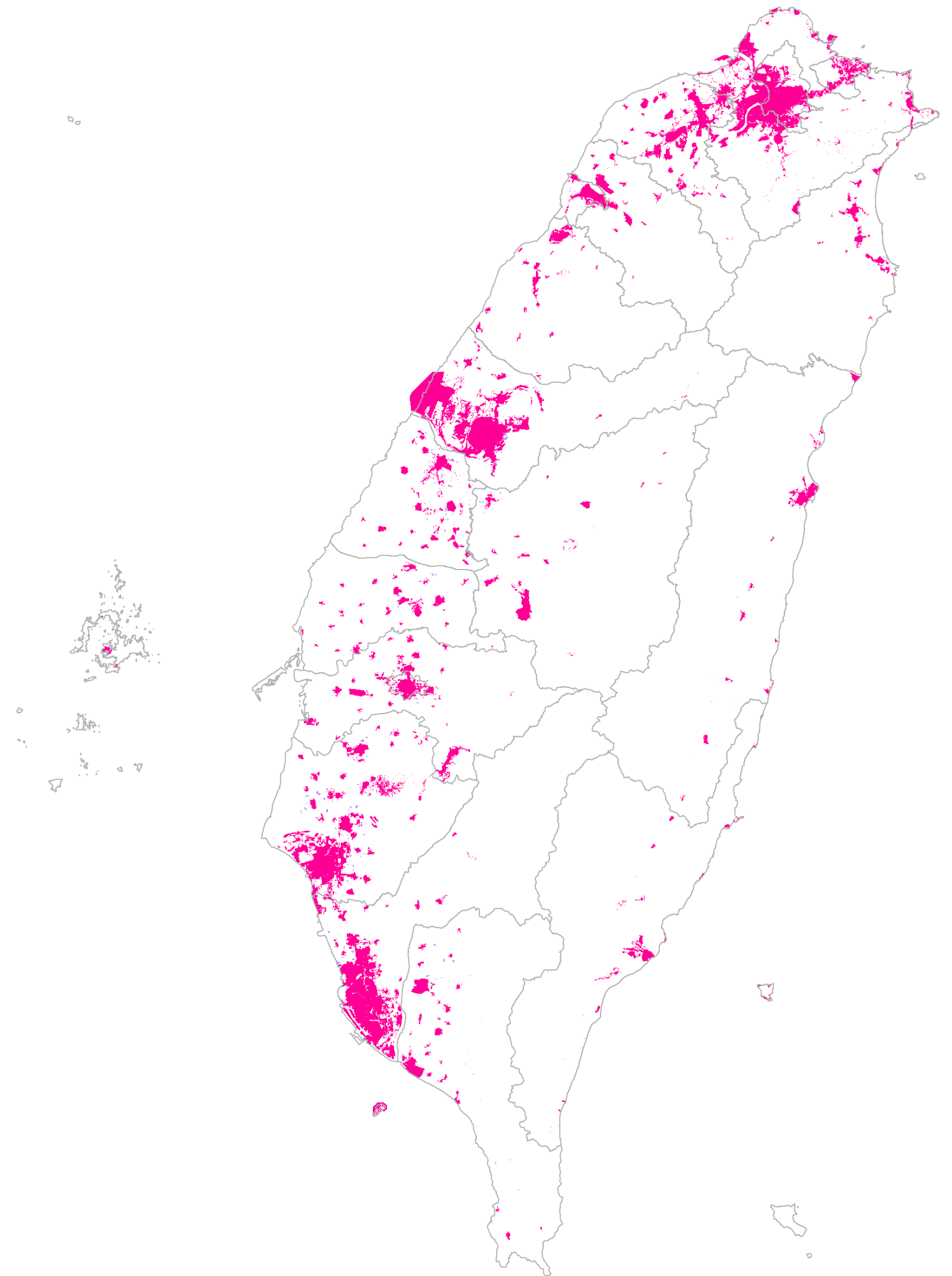
核發開發許可地區 (除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外)。

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

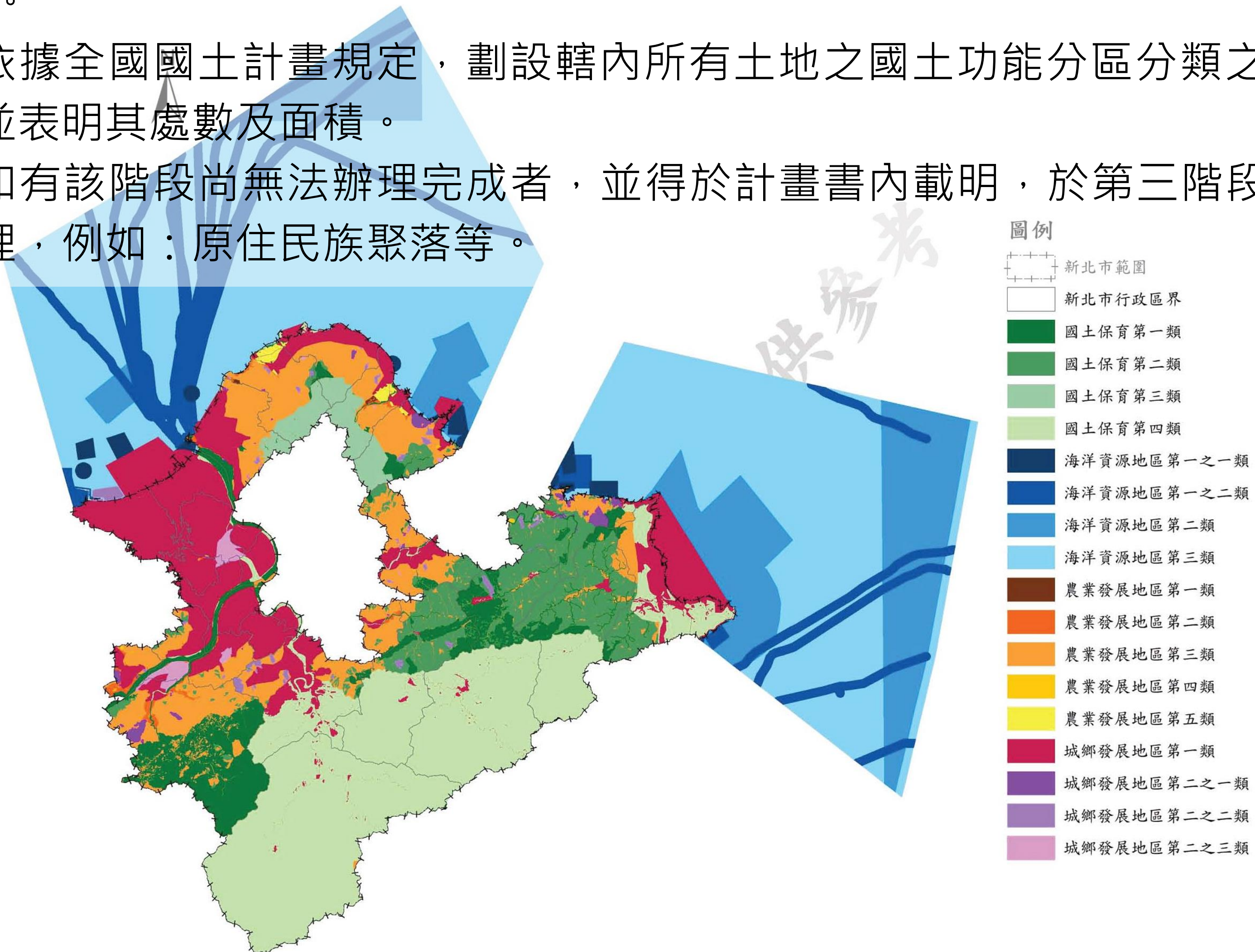
原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之鄉村區。



縣市國土計畫 (步驟二)

■ 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。

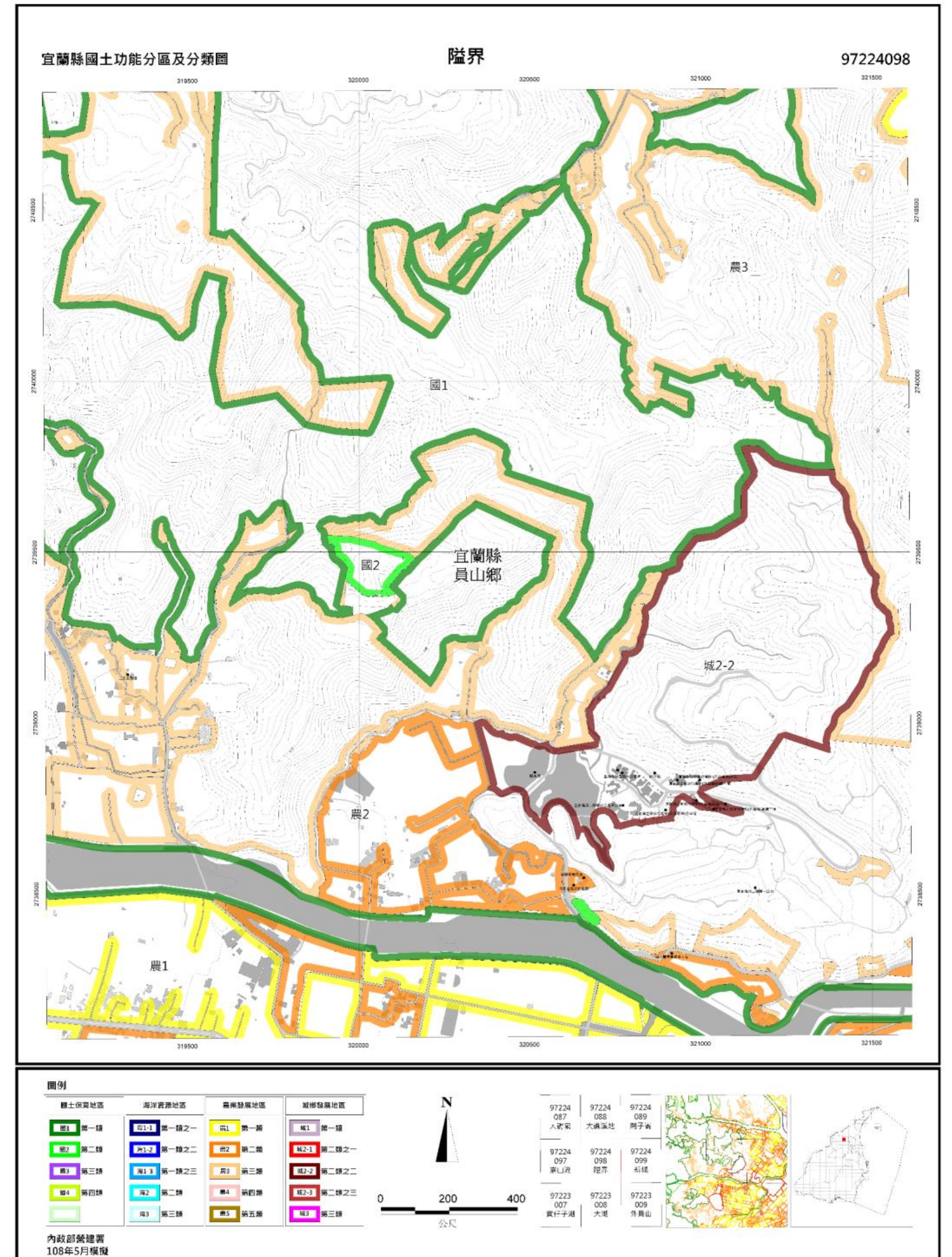


繪製國土功能分區圖(步驟三)

■ 辦理事項：依據國土計畫法第22條規定，劃設「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及劃設說明書。

② 該階段應明確釐定國土功能分區界線、國土功能分區分類。



補充：國土功能分區界線劃設方式

- 1.原參考指標係都市計畫或國家公園計畫範圍者：依計畫範圍線劃設。
- 2.原參考指標係依地籍劃設者：依地籍劃設界線；但屬道路、水路等線型地籍者，仍按國土功能分區分類劃分。
- 3.原參考指標係「非」依地籍劃設者：按下列方式擇一辦理

方案一：依地形劃設

依公告圖說劃設，即按地形劃設。

方案二：依地籍劃設

單宗地籍涉及不同功能分區分類時，將整筆地籍併入重疊面積達50%之功能分區分類

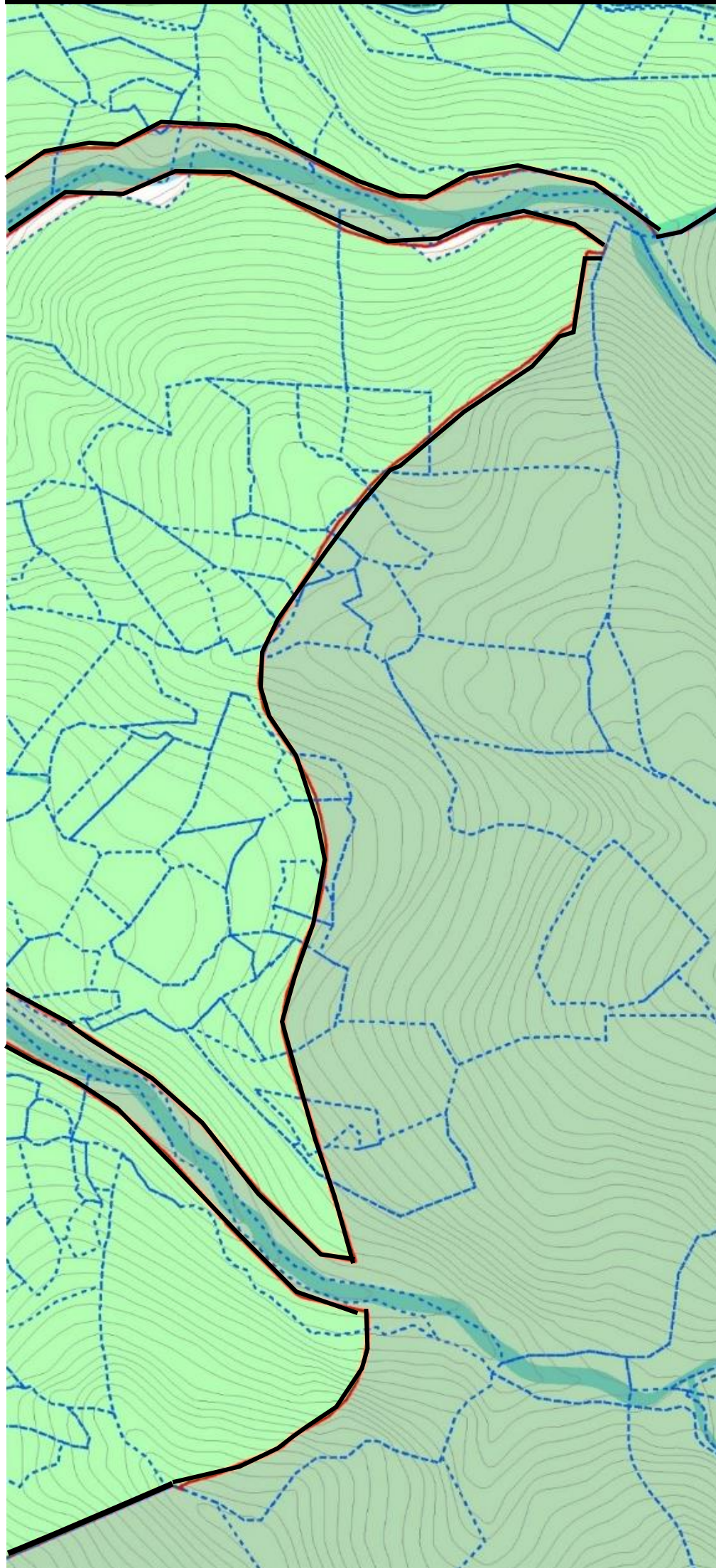
方案三：依地籍範圍折點連接線劃設

單宗地籍涉及不同功能分區分類時，依地籍範圍折點連接線劃設

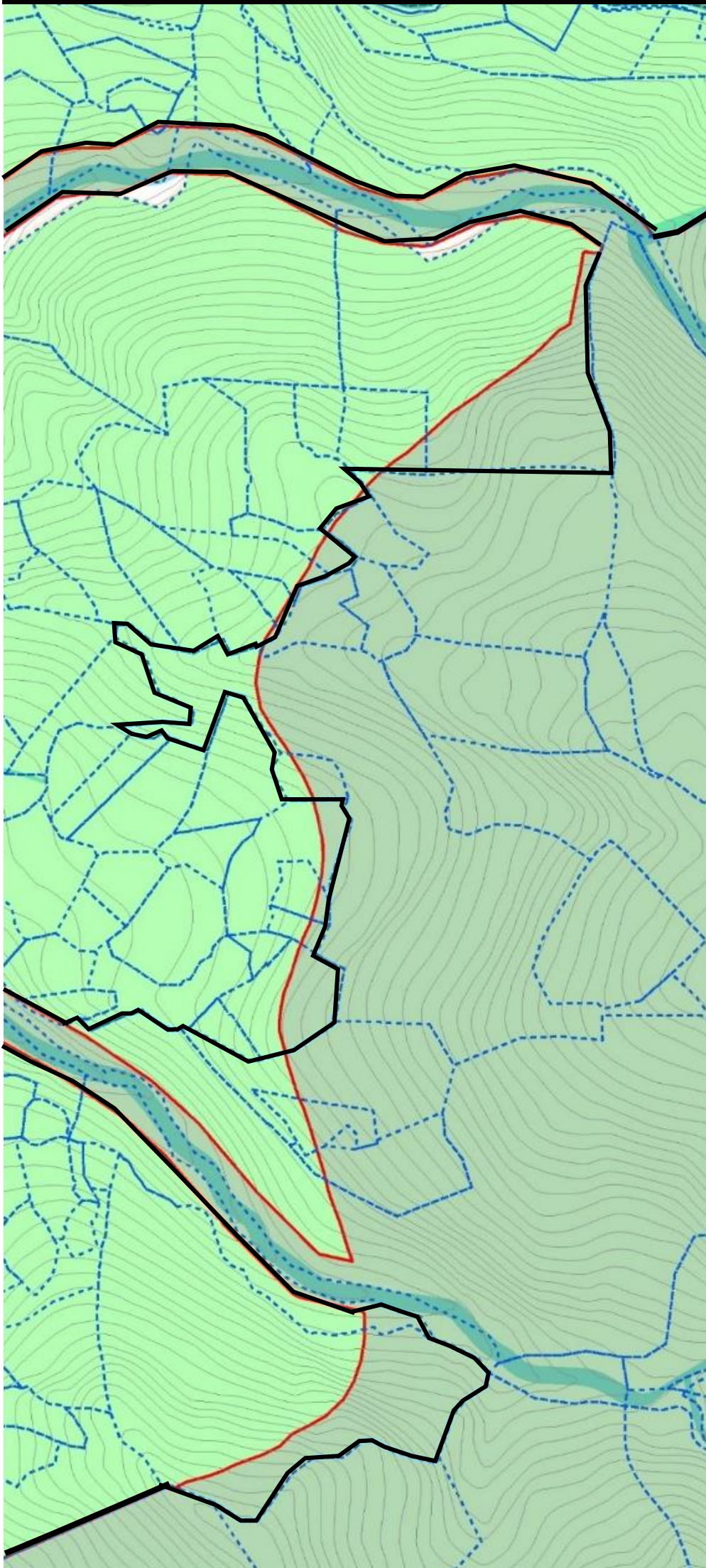
案例

邊界修正調整-三方案綜整

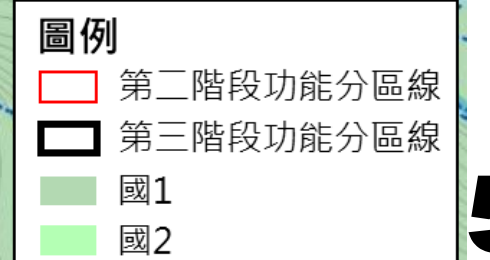
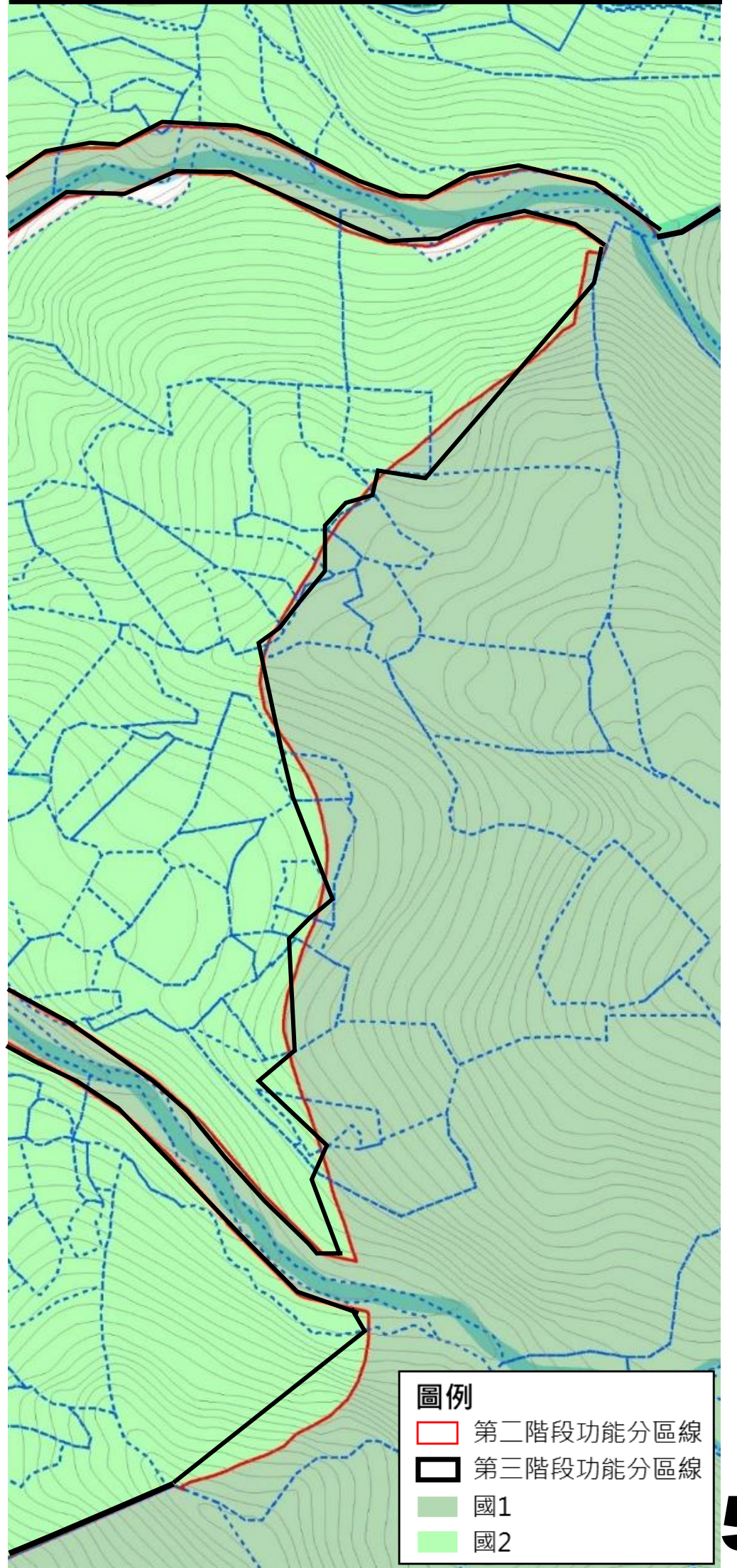
方案一(依地形劃設)



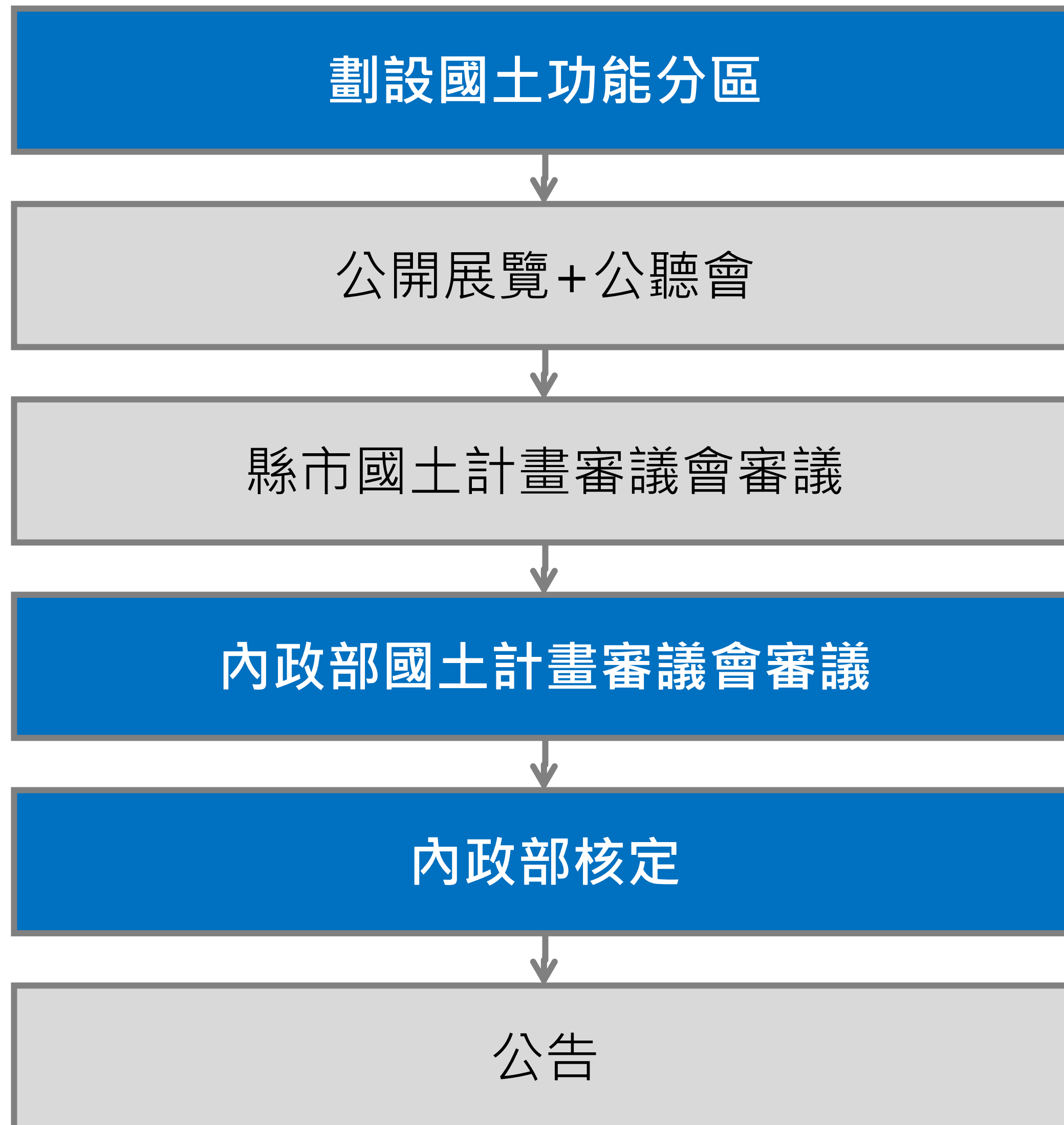
方案二(依地籍劃設)



方案三(依地籍範圍折點
連接線劃設)



繪製國土功能分區圖辦理程序



直轄市、縣(市)國土計畫

公告實施後還可以再調整嗎?

方式1 直轄市、縣(市)國土計畫每5年應通盤檢討

方式2 有下列情事之一者，還可以適時辦理檢討變更：



因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞



為加強資源保育或避免重大災害發生



政府興辦國防、重大公共設施或公用事業計畫



為配合全國國土計畫之指示事項，如鄉村地區整體規劃

但我是想調整國土功能分區呢?

可以!

方式1



符合縣市國土計畫之城鄉發展地區第1類、第2類之2、第2類之3，於第三階段皆可調整

方式2



符合全國國土計畫劃設條件之國土保育地區及農業發展地區，於第三階段皆可調整

全國國土計畫

第一階段

直轄市、縣(市)國土計畫

第二階段

國土功能分區圖

第三階段

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。



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

新北市淡水區七山段 0012-0000 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
 地目：甲 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：[REDACTED] 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。
- 保留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，**未來無法源依據辦理更正編定作業**。

〇〇縣（市）國土功能分區通知書(陸域)

| | | |
|-----------------------------------|--|---------------------------|
| 申請者：〇〇〇 | | 驗證碼 YYY△MMDDNNNNNN |
| 列印案號：(YYY)〇〇縣(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，**國土功能分區及其分類**與使用地編定類別，應依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及其分類或原區計畫法編定之使用地類別，**原區計畫法編定之使用地**，不再另行通知。

二、如土地於地籍資料更新時間(民國110年11月30日)前，已辦理國土功能分區及其分類、合供等情形，應以更新後內容為準，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 | 〇〇〇區 | 〇〇〇〇段 〇〇〇小段 | 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 | 〇〇〇區 | 〇〇〇〇段 〇〇〇小段 | 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 | |

國土功能分區及其分類不落簿

- 考量區域計畫法及相關子法施行已久，相關機制運作行之有年，民眾長期習慣至地政事務所申請土地登記謄本或線上申請電子謄本方式，獲知非都市土地使用分區及使用地編定類別資訊或作為證明文件。
- 為順利銜接國土新制，**未來民眾得於「國土功能分區及其分類查詢系統」查詢土地**之國土功能分區及其分類資訊，並可線上申請國土功能分區證明。
- **直轄市、縣（市）政府為國土功能分區通知書核發機關**（含陸域、海域），本部亦規劃另請全國各地政事務所於民眾臨櫃申請土地登記簿謄本時，**得一併勾選申請國土功能分區通知書**，俾利延續民眾現行申辦習慣，以儘量減少制度轉換衝擊。

PART

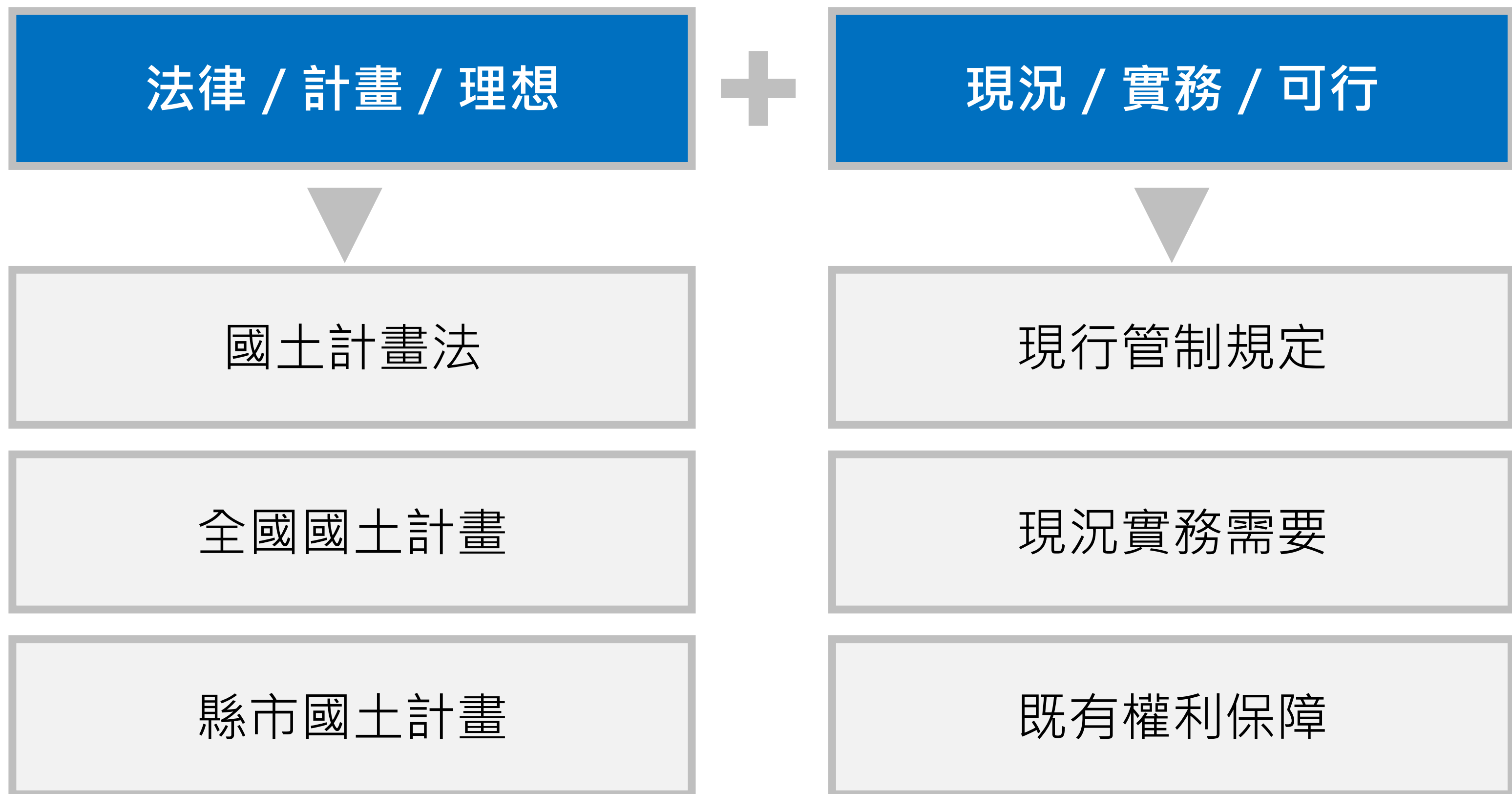
4

國土計畫土地使用管制

PART
4.1

**國土計畫土地使用管制
政策方向**

土地使用管制訂定邏輯



國土計畫法-國土功能分區土地使用原則

• 國土計畫法第21條規定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

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

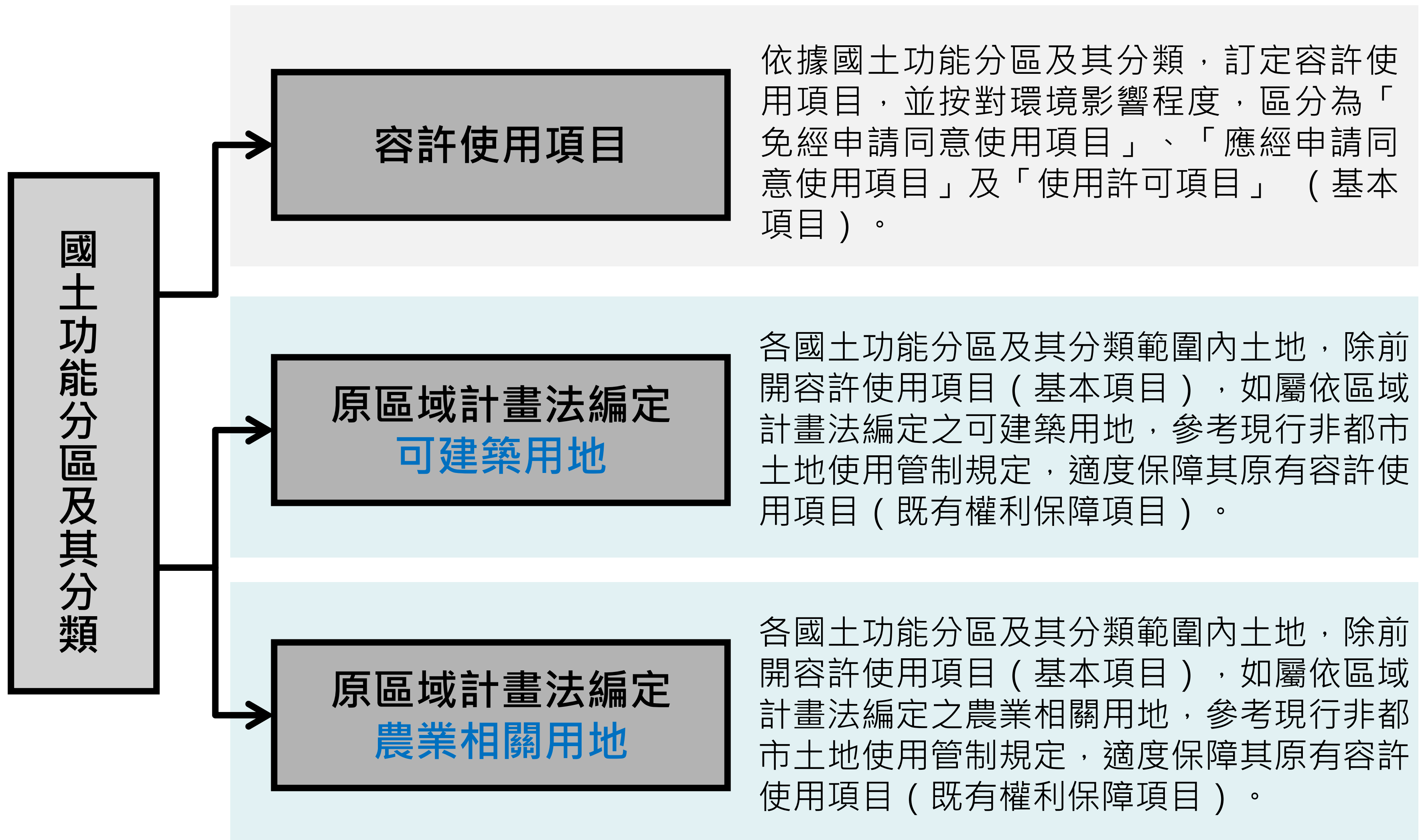
六、配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用

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



容許使用項目訂定原則

國土功能分區及其分類之容許使用項目、細目

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

既有權益保障

考量新舊制度順利
銜接轉換並減少對
民眾權利之衝擊

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

使用項目、細目應審視對所在國土功能分區分類影響者(例如公共設施、遊憩等)，應向國土計畫主管機關申請，經同意後使用。

附條件允許(申請)使用

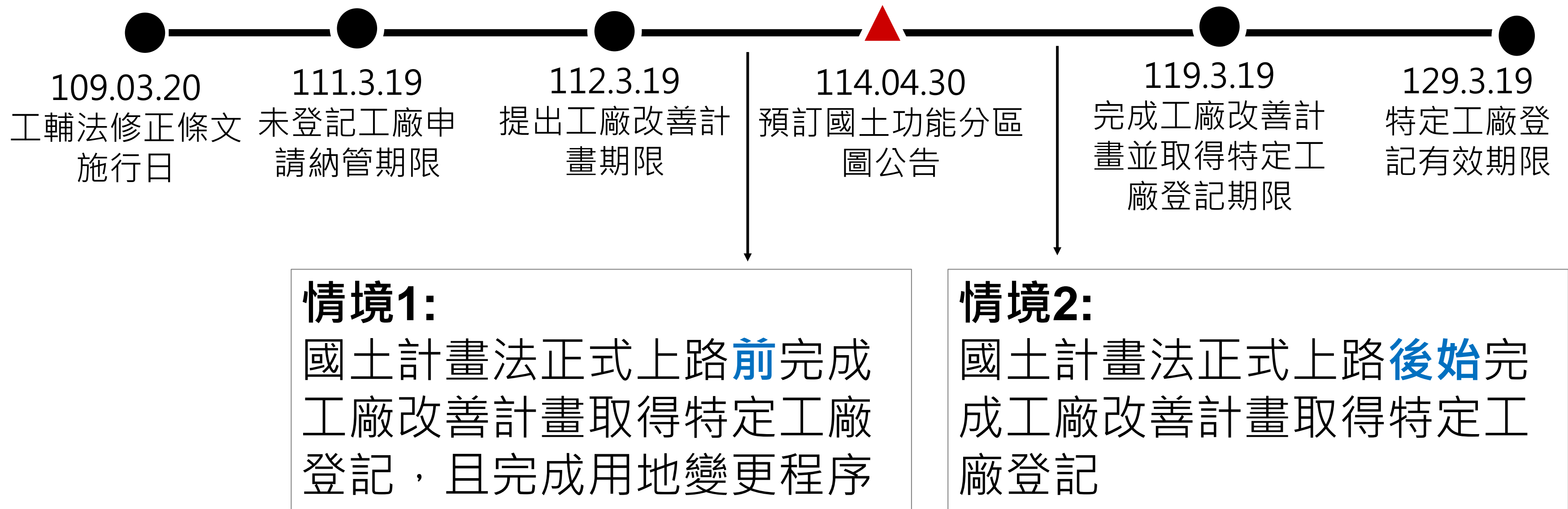
僅限於原依區域計畫法合法編定之使用地(建築用地、農牧用地.....)範圍內使用。

依核准計畫實施管制

臨時使用、容許使用、使用地變更編定、取得開發許可、海域用地區位許可

例如：特定工廠後續管制方式

- 配合工廠管理輔導法相關規定，於國土計畫土地使用管制規則之容許使用情形表草案，明列「**特定工業設施**」使用項目及細目。
- 「特定工業設施」使用項目**適用前提**：已依工廠管理輔導法**取得特定工廠登記**者始適用之。
- 國土計畫法正式上路前：仍應依區域計畫法相關規定辦理分區劃定及使用地類別編定作業。



例如：特定工廠後續管制方式

| 使用項目 | 細目 | 國1 | 國2 | 農1 | 農2 | 農3 | 農4 | | 城2-1 | 城3 | 備註 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------------------|
| | | | | | | | 非原 | 原 | | | |
| 5-6特定工業設施 | 特定工業設施 | ① ○ | ① ○ | ① ○ | ① ○ | ① ○ | ① ○ | ① ○ | ① ○ | ① ○ | ①:限於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者。 |

- 情境1:國土計畫法正式上路**前**完成工廠改善計畫取得特定工廠登記，且完成用地變更程序
 - 若已依現行區域計畫法規定完成變更編定為**特定目的事業用地**者，原則於各國土功能分區及分類範圍，得免經申請同意按其合法現況使用。
- 情境2:國土計畫法正式上路**後始**完成工廠改善計畫取得特定工廠登記
 - 倘該未登工廠**尚未**依工輔法取得特定工廠登記，原則於各國土功能分區及分類範圍內，均得續行工輔法相關程序以取得特定工廠登記。
 - 已取得特定工廠登記但**尚未完成土地使用合法程序**者，應循**應經申請同意程序**，向國土計畫主管機關申請特定工業設施使用，並配合國土計畫使用地編定機制，將使用地編定為「**許可用地(應)**」，以符工廠管理輔導法第28-10條，經取得用地證明書後應配合辦理使用地變更編定之規定。

PART
4.2

**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。

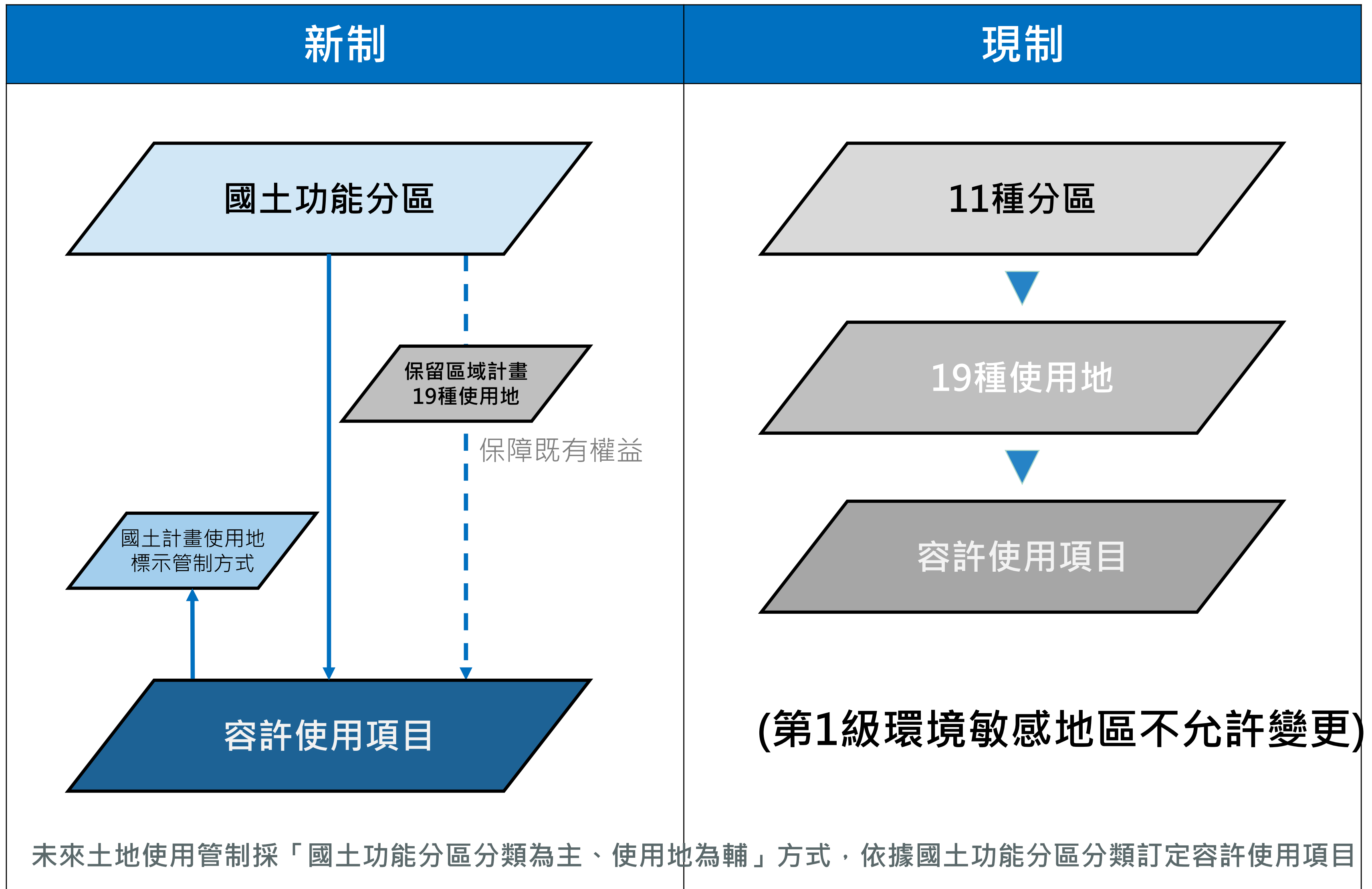
保留因地制宜彈性

土地使用管制非全國一致，保留因地制宜調整彈性。

容許使用項目訂定方式

計畫引導管制

現況編定管制



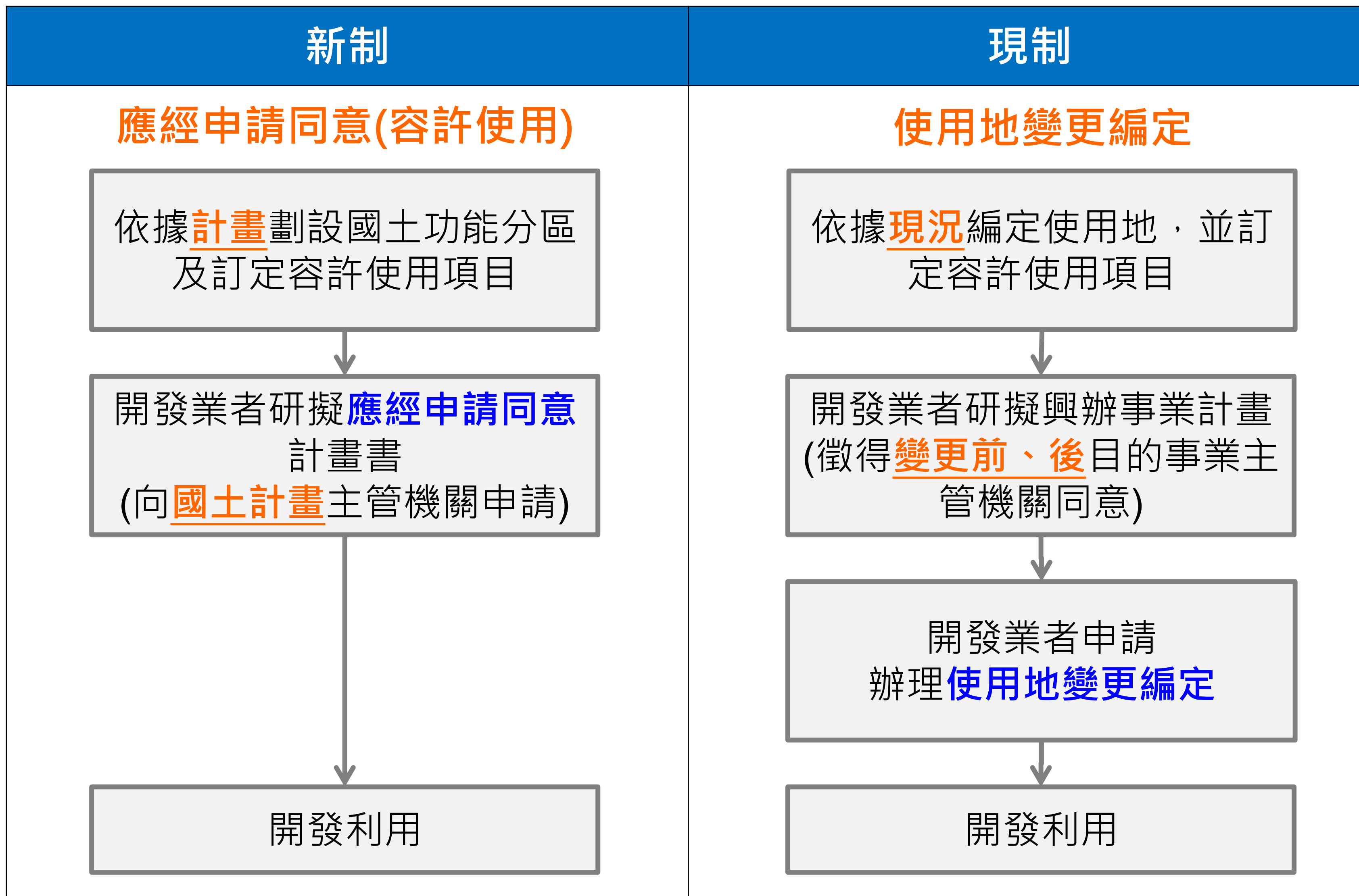
容許使用項目訂定方式

計畫引導管制

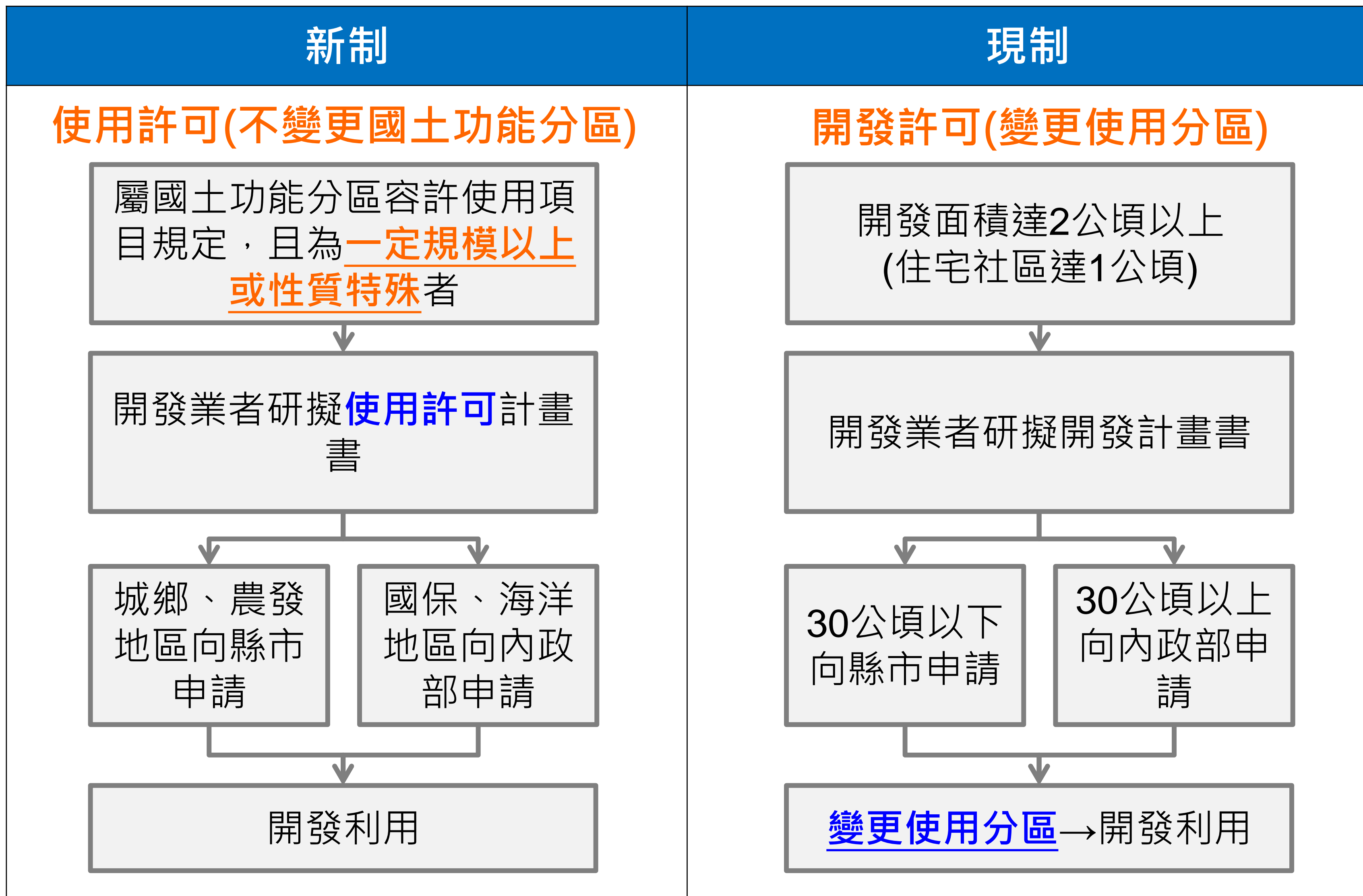
現況編定管制

| 新制 | | | | | 現制 | | | | | |
|---------------------------------|--------|--------|--------------|------------------|----------------------------|-------|------|----------------------------|---|-------------------------------|
| <h3>國土計畫土地使用管制規則 (草案)</h3> | | | | | <h3>非都市土地使用管制規則</h3> | | | | | |
| 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 | | | | | 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 | | | | | |
| 群組編號 | 分類 | 項次 | 使用項目 | 細目 | 國土保育地區 | | | | 許可使用細目 | 附帶條件 |
| | | | | | 國1 | 國2 | 農1 | 農2 | | |
| 1 | 農業 | 1-1 | 自然生態保育設施 | 自然保育設施 | ● | ● | ● | ● | 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 |
| | | | | 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 | ● | ● | ● | ● | | |
| | | | | 林業經營管理設施 | ● | ● | ● | ● | | |
| | | 1-3 | 林業設施 | 國有林經營管理之職工辦公室及宿舍 | ① | ① | ● | ● | | |
| | 其他林業設施 | | | ● | ● | ● | ● | | | |
| | 森林遊樂設施 | | | ● | ● | × | × | | | |
| | 1-4 | 森林遊樂設施 | 管理服務設施 | ○ | ○ | × | × | | | |
| | | | 遊憩服務設施 | ○ | ○ | × | × | | | |
| 環境資源維護設施 | | | ○ | ○ | × | × | | | | |
| 住宿及附屬設施 | | | ○ | ○ | × | × | | | | |
| | | | 其他森林遊樂設施 | - | | | | | | |
| 使用地類別 | 容許項目 | 使用地類別 | 容許項目 | 使用地類別 | 容許項目 | 使用地類別 | 容許項目 | 許可使用細目 | 附帶條件 | |
| | | | | | | | | | | 一、甲種建築用地 |
| | | | (二)日用品零售及服務設 | | | | | 1.零售設施 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。 | |

小面積土地使用如何申請？



大面積土地使用如何申請？

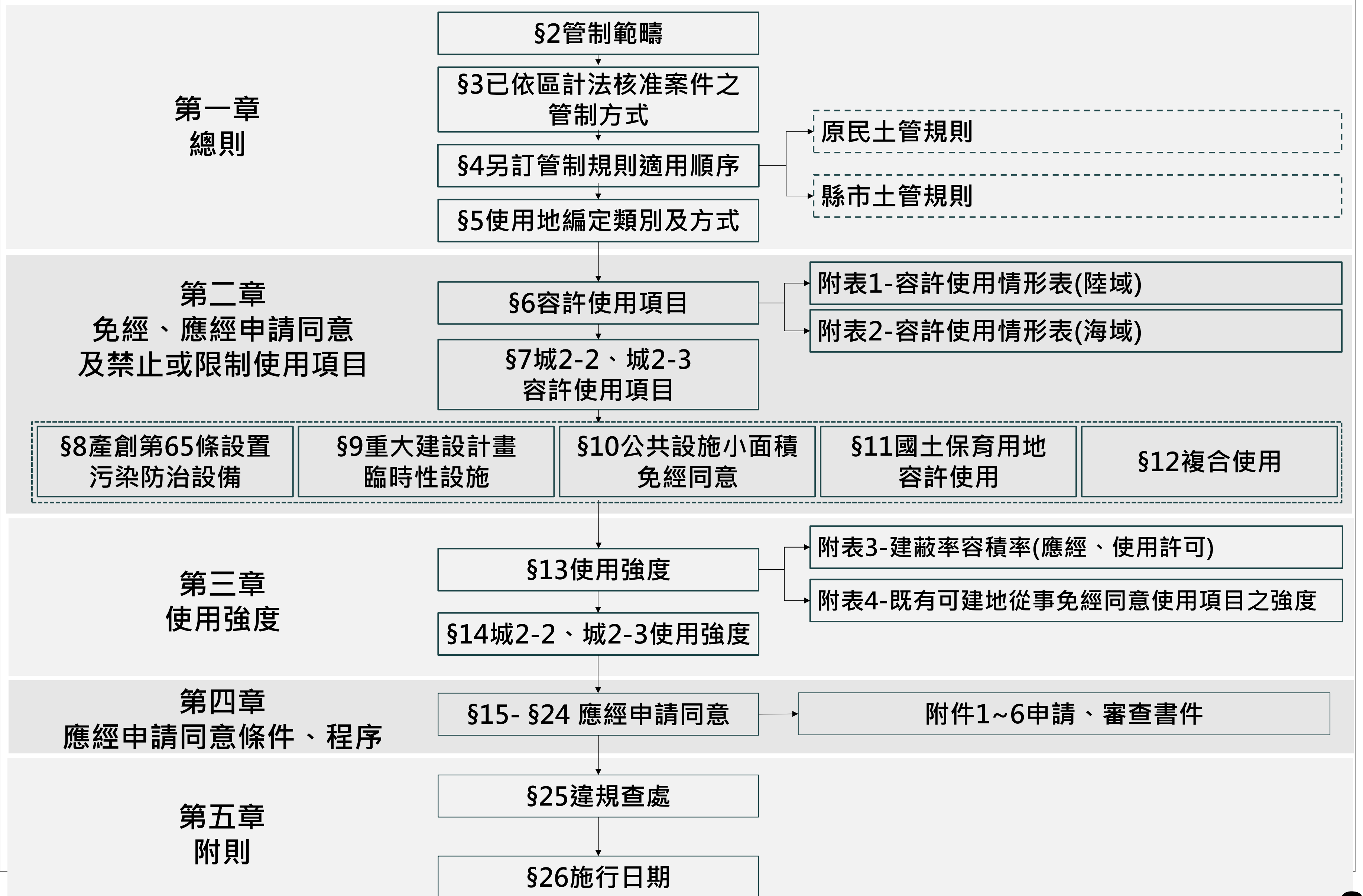


PART
4.3

**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



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

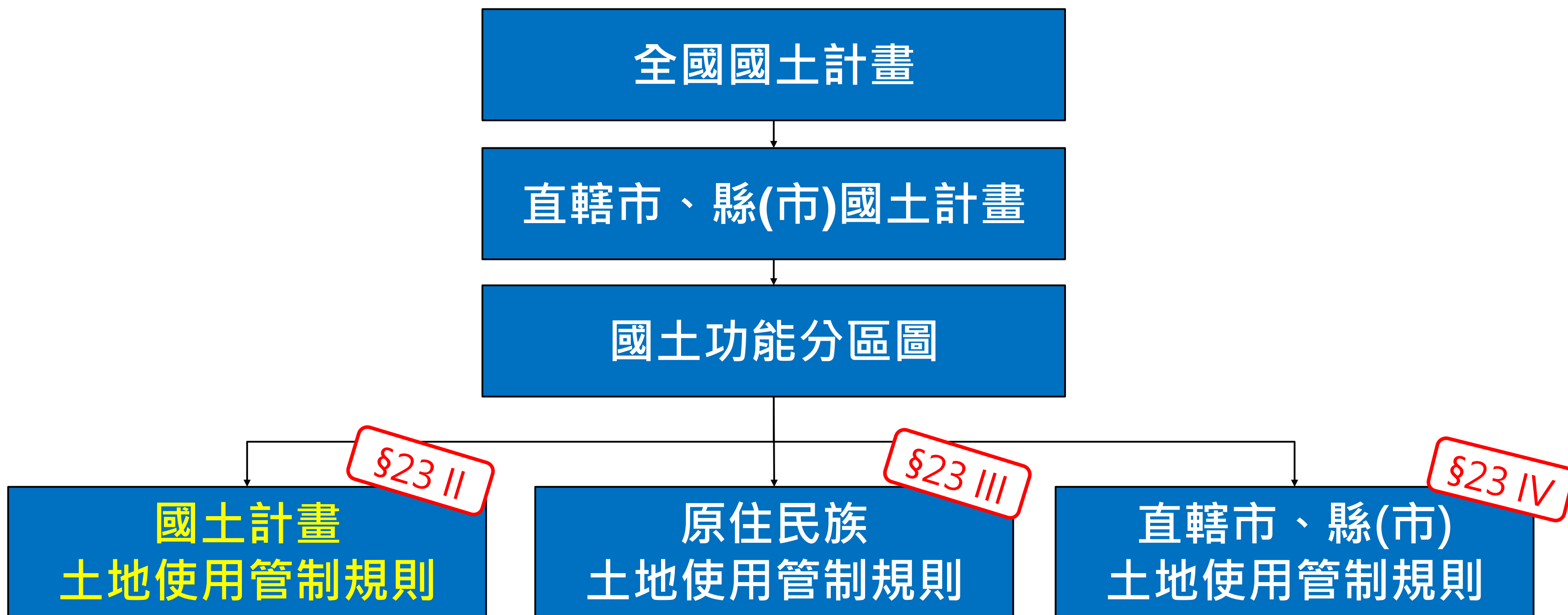
於區域計畫法停止適用前，經目的事業主管機關或區域計畫主管機關依原非都市土地使用管制規則規定核准臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可或海域用地區位許可之土地，**依原核准計畫或申請內容實施管制**。如有**變更原核准計畫或申請內容者**，依本規則規定辦理。

- 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。

直轄市、（縣）市主管機關另訂土地使用管制規則

於直轄市、縣（市）國土計畫敘明因地制宜土地使用管制原則，並依照本法第23條第4項授權另定管制規則，報請本部核定後施行

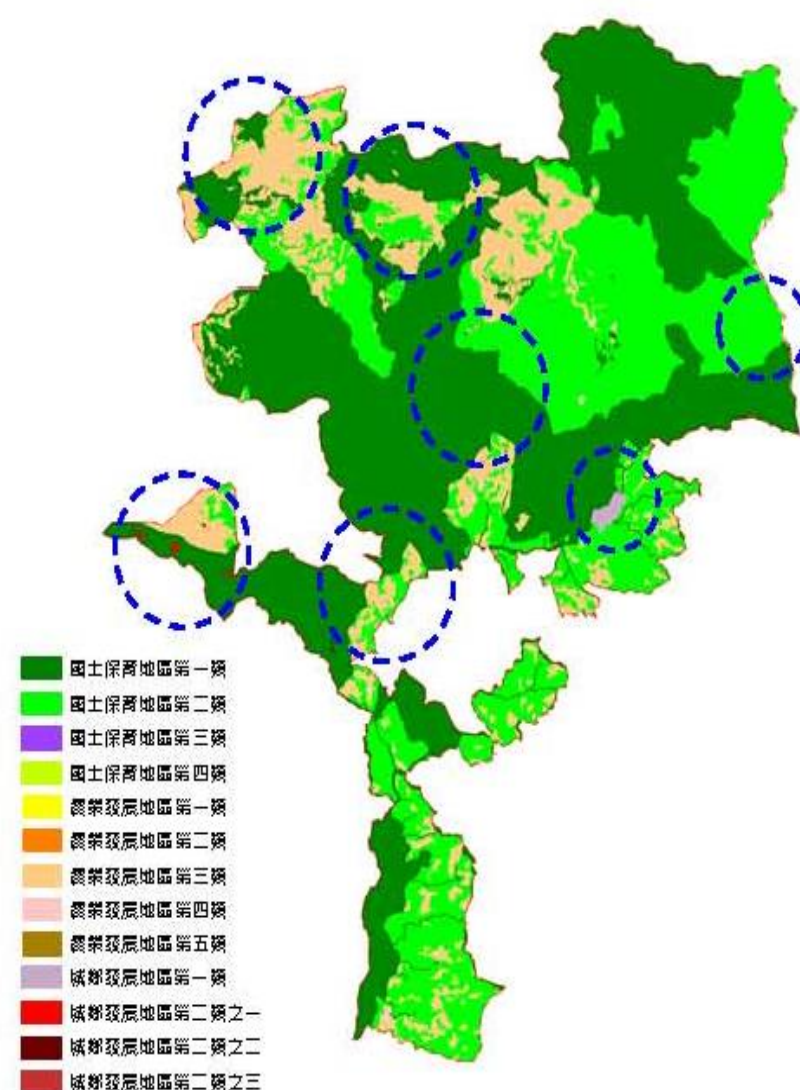
| | |
|----------|---|
| 土地使用管制條文 | 位於阿里山國家風景區整體發展計畫範圍內之觀光遊憩區及一般使用區，除依全國國土計畫土地使用指導事項及《國土計畫土地使用管制規則》之規定外，105年5月1日前已存在之既有建築物，非位於歷史災害範圍，且經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安、無立即影響生命財產危害之虞者，得作住宅、零售設施、餐飲設施等使用，並由觀光主管機關列管輔導。申請範圍之建蔽率、容積率比照農業發展地區第三類之建築用地，並需繳納回饋金或提供部份土地作為國土保育使用。觀光主管機關比照行政院92年專案核定「茂林國家風景區寶來、不老溫泉地區旅館業及民宿專案輔導合法化方案」，提出專案輔導合法化處理原則，始適用本項土地使用管制規定。 |
| 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 |
| 配套措施 | <ol style="list-style-type: none"> 申請案件須符合建築技術規則及相關法令規定以確認建物安全性。 觀光主管機關比照行政院92年專案核定「茂林國家風景區寶來、不老溫泉地區旅館業及民宿專案輔導合法化方案」，提出專案輔導合法化處理原則，始適用本項土地使用管制規定。 |

阿里山觀光產業發展

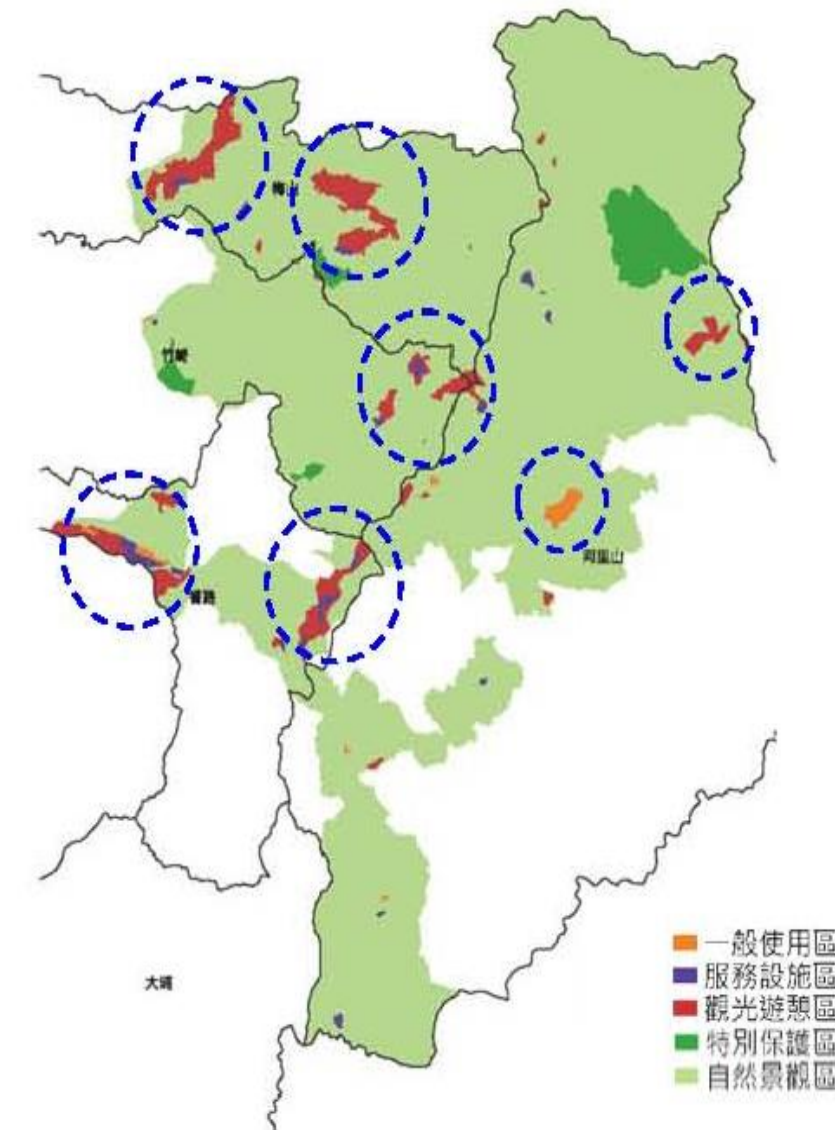
61

【議題說明】

國土功能分區示意圖



阿里山國家風景區整體發展計畫



原住民族土地使用管制規則(簡介)

原住民族土地使用管制規則之適用範疇

| 身分 \ 土地 | 原住民族土地 | 非原住民族土地 |
|---------|--------|---------|
| 原住民族 | 原民土管 | 通案土管 |
| 非原住民族 | 通案土管 | 通案土管 |

本規則係依國土計畫法第23條第3項規定，因應原住民族土地及海域之**特殊需求所定之特殊土地使用管制規定**，以補充通案性管制規定之不足，故就原住民族之**住宅、公共設施及傳統慣俗使用**等定有特殊規定者，應優先適用本規則規定，至程序性等事項於前開管制規則未明定者，仍應回歸全國通案性管制規則相關規定辦理。

■ 依原民土管§8、§9規定：原住民得於各國土功能分區之原住民族土地，申請設置原住民族傳統文化設施及傳統祭儀設施

傳統文化設施

- ✓ 烤火房
- ✓ 穀倉
- ✓ 地窖
- ✓ 工寮
- ✓ 獵寮
- ✓ 望樓
- ✓ 船屋
- ✓ 涼台
- ✓ 其他經中央原住民族主管機關認定之項目

傳統祭儀設施

- ✓ 祖靈屋
- ✓ 集(聚)會所
- ✓ 少年會所
- ✓ 男子會所
- ✓ 傳統(家)屋
- ✓ 其他經中央原住民族主管機關認定之項目

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(國土功能分區圖公告時)

原依區域計畫法編定之 可建築用地

依「實施國土計畫管制所受損失補償辦法」第3條規定，為甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，以及窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地、得為建築使用之特定目的事業用地

其餘土地

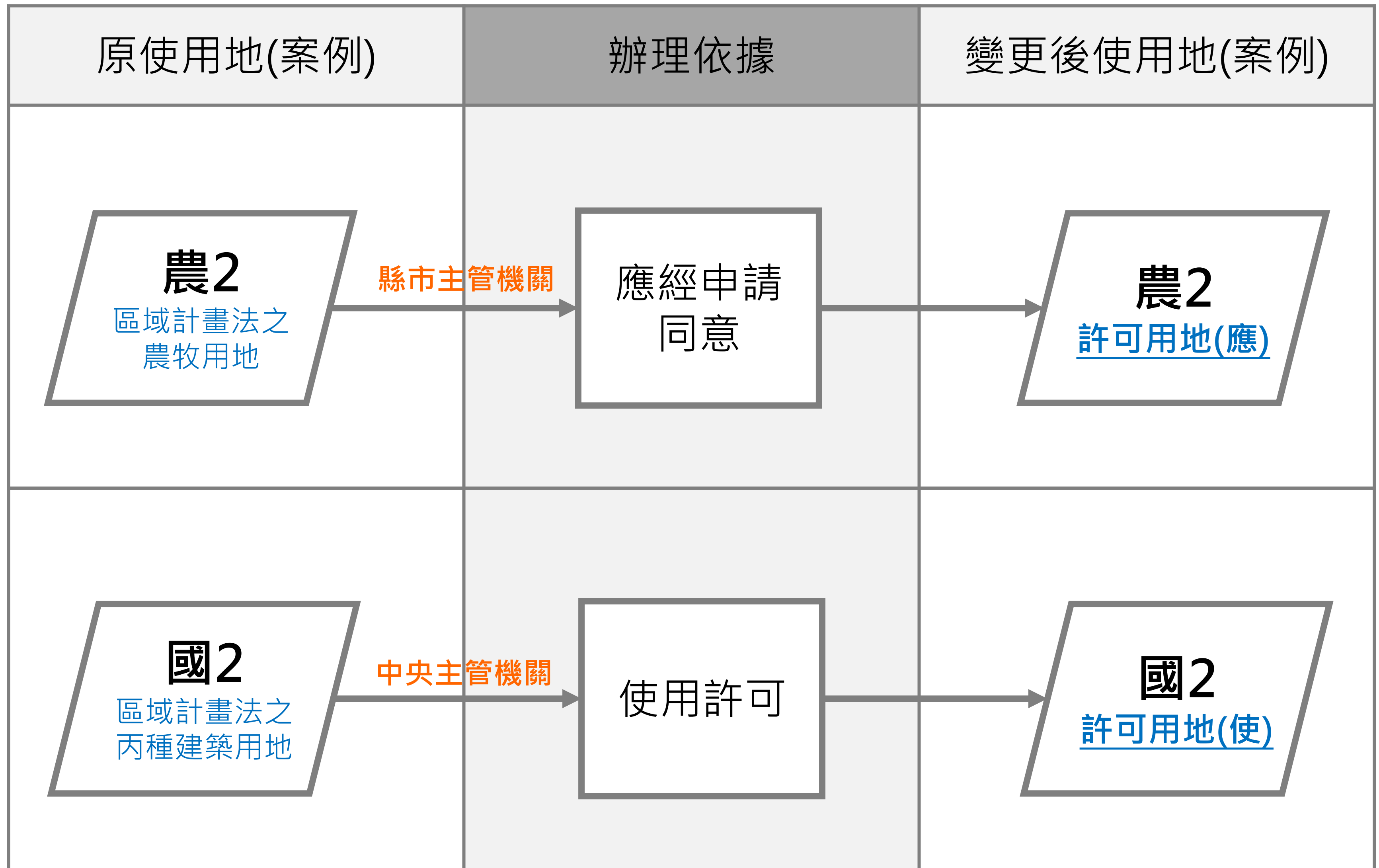
經評估有影響國土保安或農業生產環境者

4.國土保育用地

未影響國土保安或農業生產環境者

- 使用地欄位:空白
- 依照原區域計畫法編定之使用地類別，記載於國土功能分區暨使用地系統之相關欄位

使用地變更方式(案例)



使用地編定標示方式(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，惟於上述國土計畫及其原區域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法辦理檢討變更之通知。 | | |
| 二、如土地於地籍資料更新時間點後，有地籍資料(併等)情形，應以地籍資料內容為準，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。 | | |

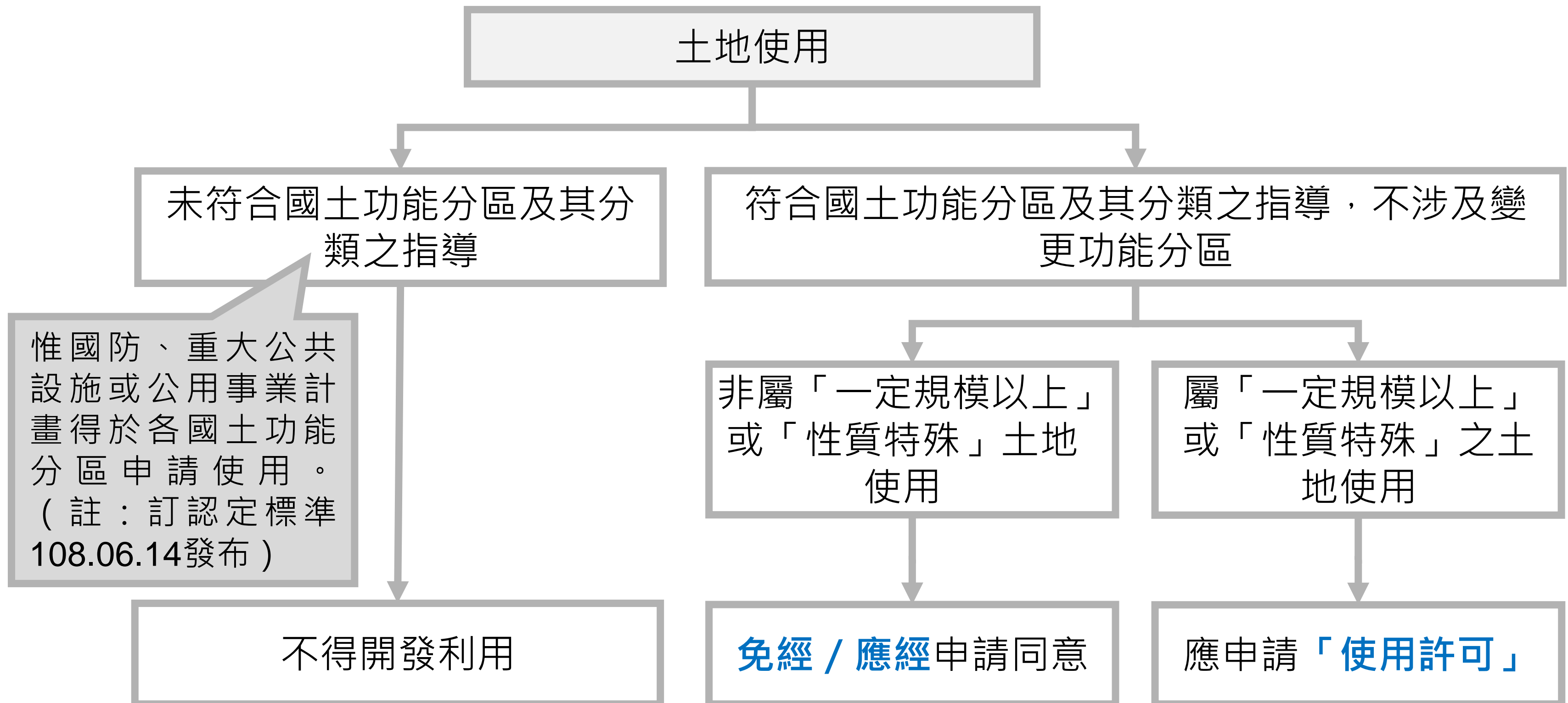
| 序號 | 鄉(鎮、市、區)名稱 | 地段名稱 | 地號 | 國土功能分區及其分類 | 使用地編定類別 | 原依區域計畫法編定之使用地及許可內容 | 土地使用管制注意事項 |
|----|------------|----------------|------------------------|---|-------------|--------------------|--|
| 1 | ○○○區 | ○○○○段 ○○○小段 | 0001-0001 111/01/11 | 城鄉發展地區 第二類之二 114/04/30 | | 屬原依區域計畫法編定之交通用地 | 非屬開發許可範圍且位於山坡地，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。



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

容許使用項目訂定情形

草案

| 使用項目 \ 國土功能分區 | 國1 | 國2 | 農1 | 農2 | 農3 | 農4 | 城2-1 | 城3 |
|--------------------------------|-------------------|----|----|----|----|----|------|----|
| 住宅、商業、遊憩 | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | V | V | V |
| 農業 | ▲ | ▲ | V | V | V | V | V | V |
| 工業 | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| 基礎維生公共設施 (ex：油、水、電、運輸) | V | V | V | V | V | V | V | V |
| 一般公共設施 (ex：行政、文教、社福) | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | V | V | V |
| 國防 | V | V | V | V | V | V | V | V |
| 不符容許使用情形之既有合法使用 (已有建築物或設施者) | 得繼續維持原來合法使用，並得以修繕 | | | | | | | |

註：V 容許使用；▲限於原依區域計畫法編定之合法使用地得容許使用

容許使用情形表

§6附表一

第六條附表一 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:使用面積限於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:使用面積限於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 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | |

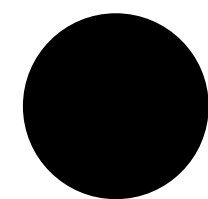
- 海洋資源地區另行擬定(草案第6條附表2)
- 城1、國4、農5依都市計畫法管制
- 國3依國家公園法管制

- 城2-2依使用計畫管制
- 城2-3依各級國土計畫申請開發利用

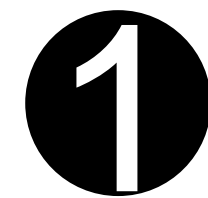
國土計畫容許使用情形表(OX表)說明

按國土功能分區及其分類訂定容許使用規定，採免經申請同意、應經申請同意或使用許可方式辦理。

免經申請
同意

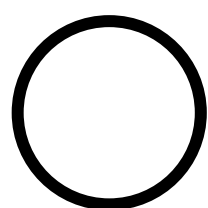


- 不用向國土計畫主管機關提出申請

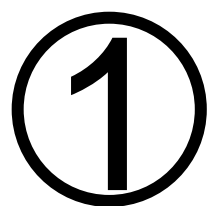


- 符合備註欄條件：不用向國土計畫主管機關提出申請
- 不符合備註欄條件：不允許使用

應經申請
同意

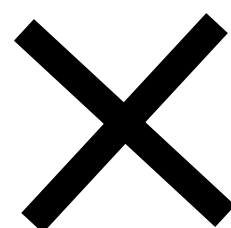


- 須向國土計畫主管機關提出申請



- 符合備註欄條件：須向國土計畫主管機關提出申請
- 不符合備註欄條件：不允許使用

不允許使用



- 如屬區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，除准修繕外，不得增建或改建。
- 在直轄市、縣(市)主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。

目的事業主管
機關有其規定
者，仍應符合
相關規定

國土計畫容許使用情形表(OX表)編制說明

- 以「群組」方式進行使用項目整理及排列
- 除**便於查閱**OX表中性質相近使用項目之管制內容外，並可彈性因應各目的事業主管機關未來**新增**使用項目需求，得依其性質增列於適當群組中，俾以最小幅度修正容許使用情形表，且避免因持續增列項目致排序雜亂無章，維持其易讀性

| 群組編號 | 群組名稱 |
|------|---------|
| 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 |

露營相關設施管制內容(調整前)

| 使用項目 | 細目 | 國1 | 國2 | 農1 | 農2 | 農3 | 農4 | | 城2-1 | 城3 | 備註 |
|---------|--------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|
| | | | | | | | 非原 | 原 | | | |
| 運動或遊憩設施 | 露營相關設施 | ●*1/ ○*2/ ○*3、 5/ | ●*1/ ○*2/ ○*3、 5/ | ●*1/ ○*2/ ○*3、 5/ | ●*1/ ○*2/ ○*3、 5/ | ●*1/ ○*2/ ○*3、 5/ | ●*1/ ○ | ●*1/ ○ | ●*1/ ○ | ●*1/ ○ | <p>1.限於原區域計畫法編定之丙種建築用地遊憩用地、特定目的事業用地。</p> <p>2.限於原區域計畫法編定之丁種建築用地</p> <p>3.原區域計畫法編定之農牧用地露營場面積應小於1公頃，限作營位設施、衛生設施與管理室使用，其許可使用細目合計面積不得超過露營場面積10%，並以660平方公尺為限；且限採點狀配置，其中衛生設施及管理室合計面積不得超過許可使用細目面積30%，且設施高度不得超過3公尺。</p> <p>4.原區域計畫法編定之林業用地露營場面積應小於1公頃，限作營位設施、衛生設施使用，其許可使用細目合計面積不得超過露營場面積10%，並以660平方公尺為限；且限採點狀配置，其中衛生設施面積不得超過許可使用細目面積10%，且設施高度不得超過三公尺，</p> <p>5.不得位於第一級環境敏感地區之災害敏感類型、生態敏感類型、資源利用敏感類型（水庫蓄水範圍、國有林事業區、保安林等森林地區、溫泉露頭及其一定範圍、水產動植物繁殖保育區或優良農地）及第二級環境敏感地區之災害敏感類型(土石流潛勢溪流及海堤區域之堤身範圍)。</p> |
| | | ○*4、 5 | ○*4、 5 | ○*4、 5 | ○*4、 5 | ○*4、 5 | | | | | |

露營相關設施管制內容(調整後)

草案

| 使用項目 | 細目 | 國1 | 國2 | 農1 | 農2 | 農3 | 農4 | | 城2-1 | 城3 | 備註 |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---|
| | | | | | | | 非原 | 原 | | | |
| 3-3 運動 或遊 憩設 施 | 露營相關設施 | ① ② | ① ② | ① ② | ① ② | ① ② | ① ○ | ① ○ | ① ○ | ① ○ | <p>①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地。</p> <p>②:限於原區域計畫法編定之丁種建築用地、農牧用地、林業用地，且位於原區域計畫法編定之農牧用地、林業用地者，應符合露營場管理要點關於設置於前開區位之各項規範。</p> |

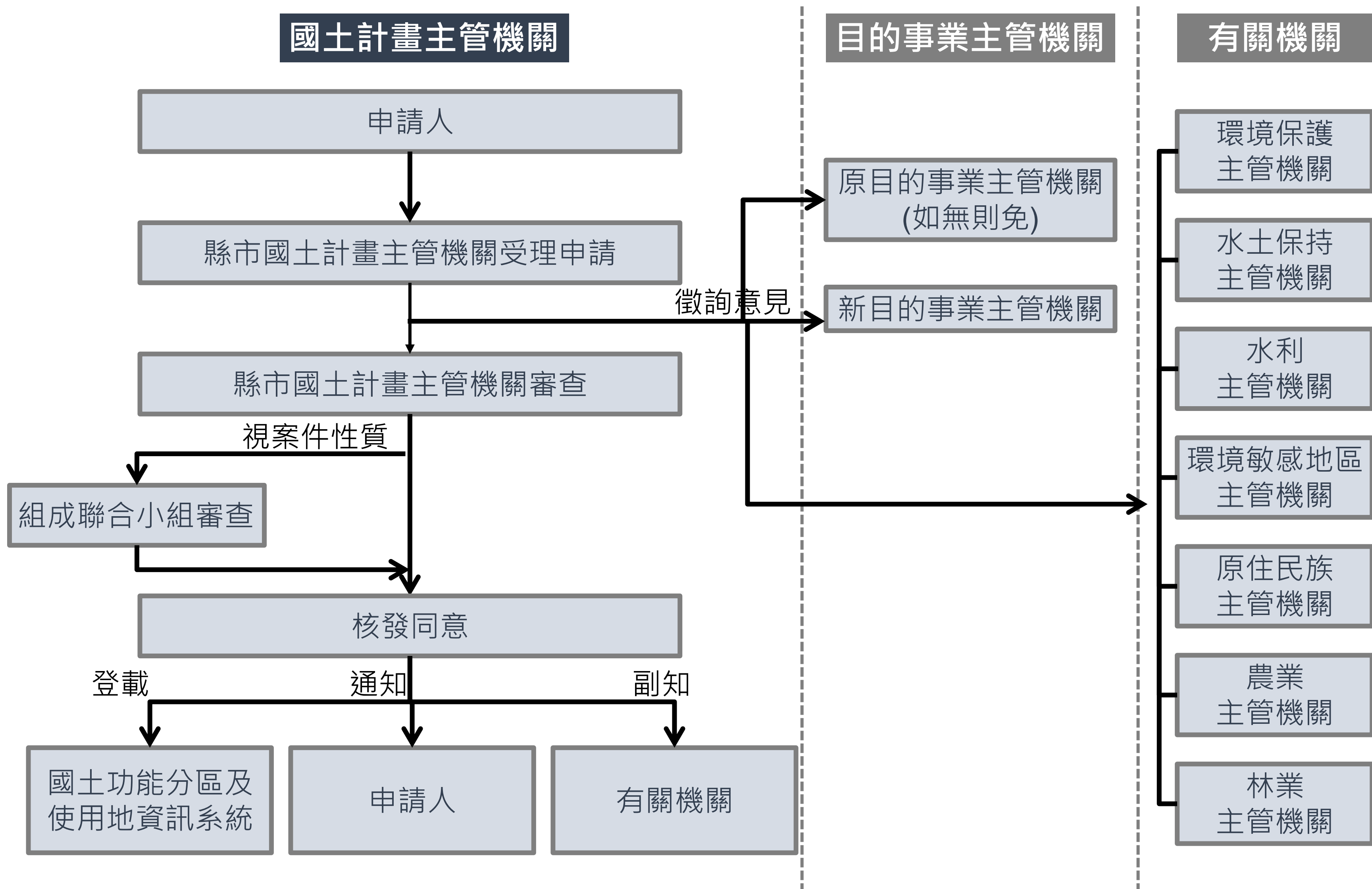
免經申請同意使用 (→屬實心圈部分)

- 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。

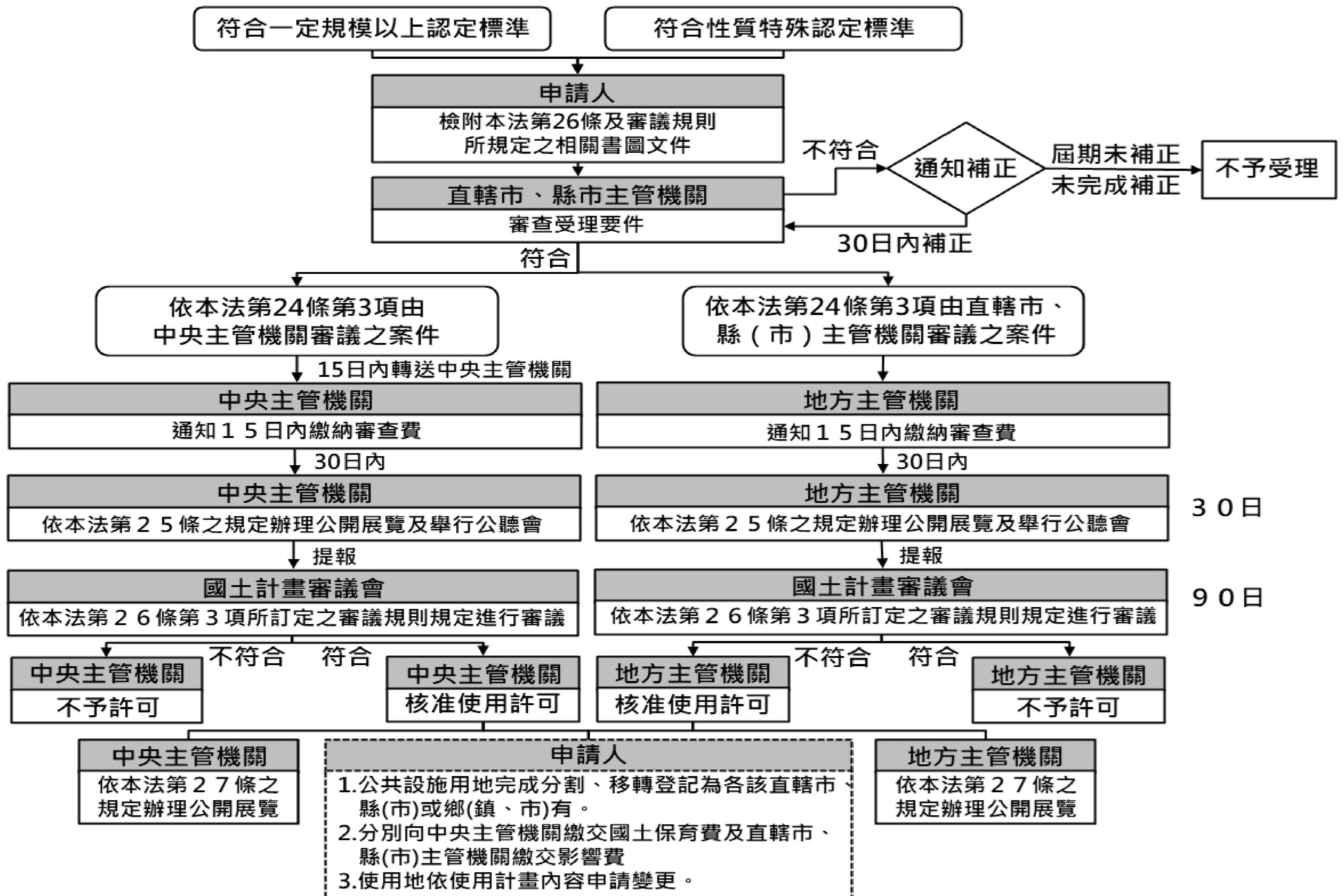
草案

| 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？

草案

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！

(前3項限於使用許可規模以下)

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？

草案

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**
- 農舍**
應符合農業發展條例規定
- 休閒農業設施**
位於國1、國2、農1者，不含遊憩設施
- 農村再生設施**
位於國1、國2，限於已完成鄉村地區整體規劃或農村再生發展計畫，且前開計畫已明確指認農村再生設施之設置區位者
- 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

應經申請同意之使用項目

- 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**

被劃為**農業發展地區**，永遠只能從事農用？

草案

A.不是！

農業發展地區可以從事以下多元用途：

農作使用

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

農作產銷設施

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

休閒農業設施

維生基礎公共設施

農村再生設施

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

再生能源設施

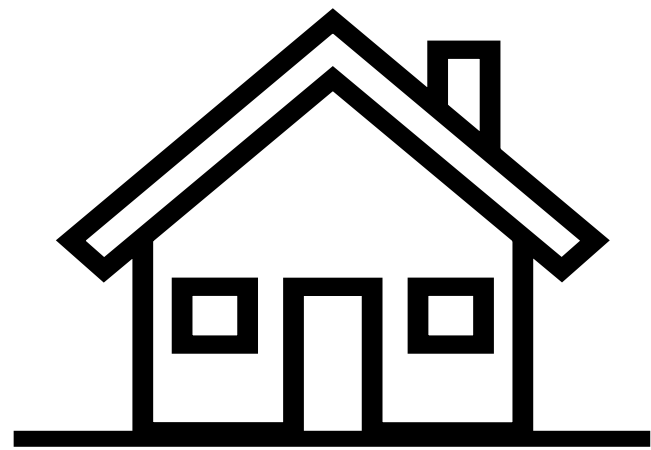
特定工業設施

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



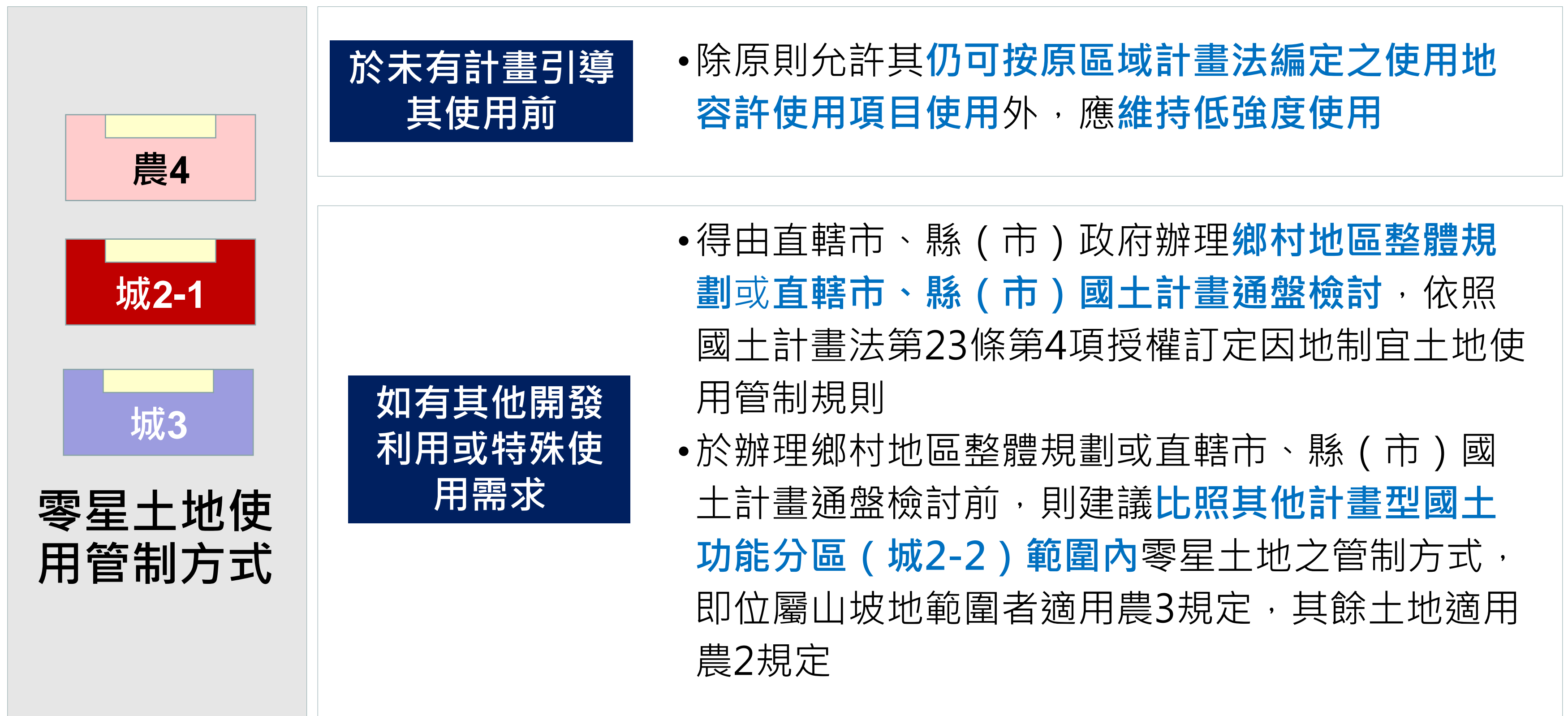
可維持原來使用



可修繕

農4、城2-1、城3範圍內非屬原鄉村區土地管制方式

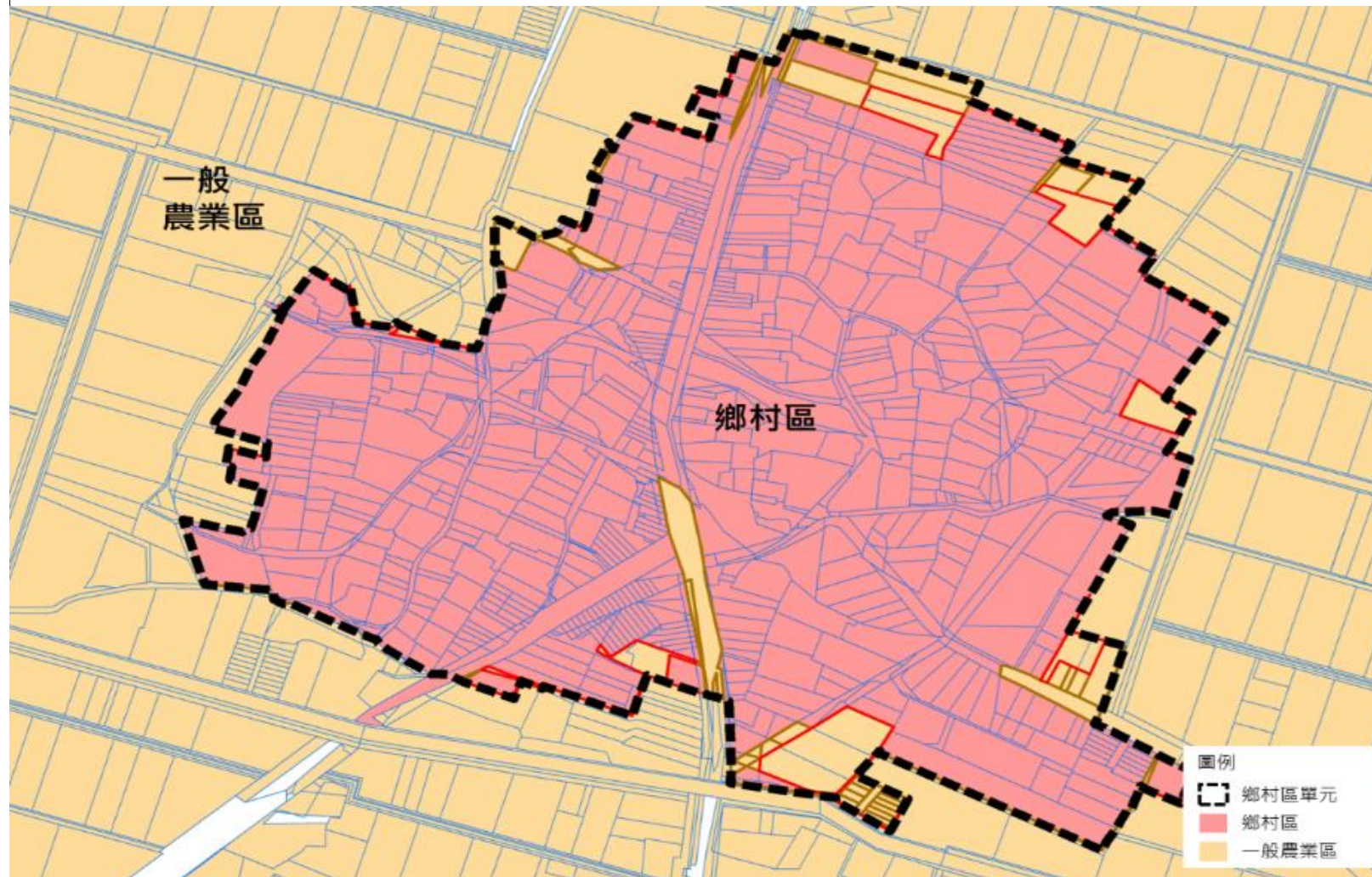
- 基於國土計畫以計畫引導土地使用之精神，並為符合公平正義原則，爰建議農4、城2-1、城3範圍內之零星土地使用管制方式如下：



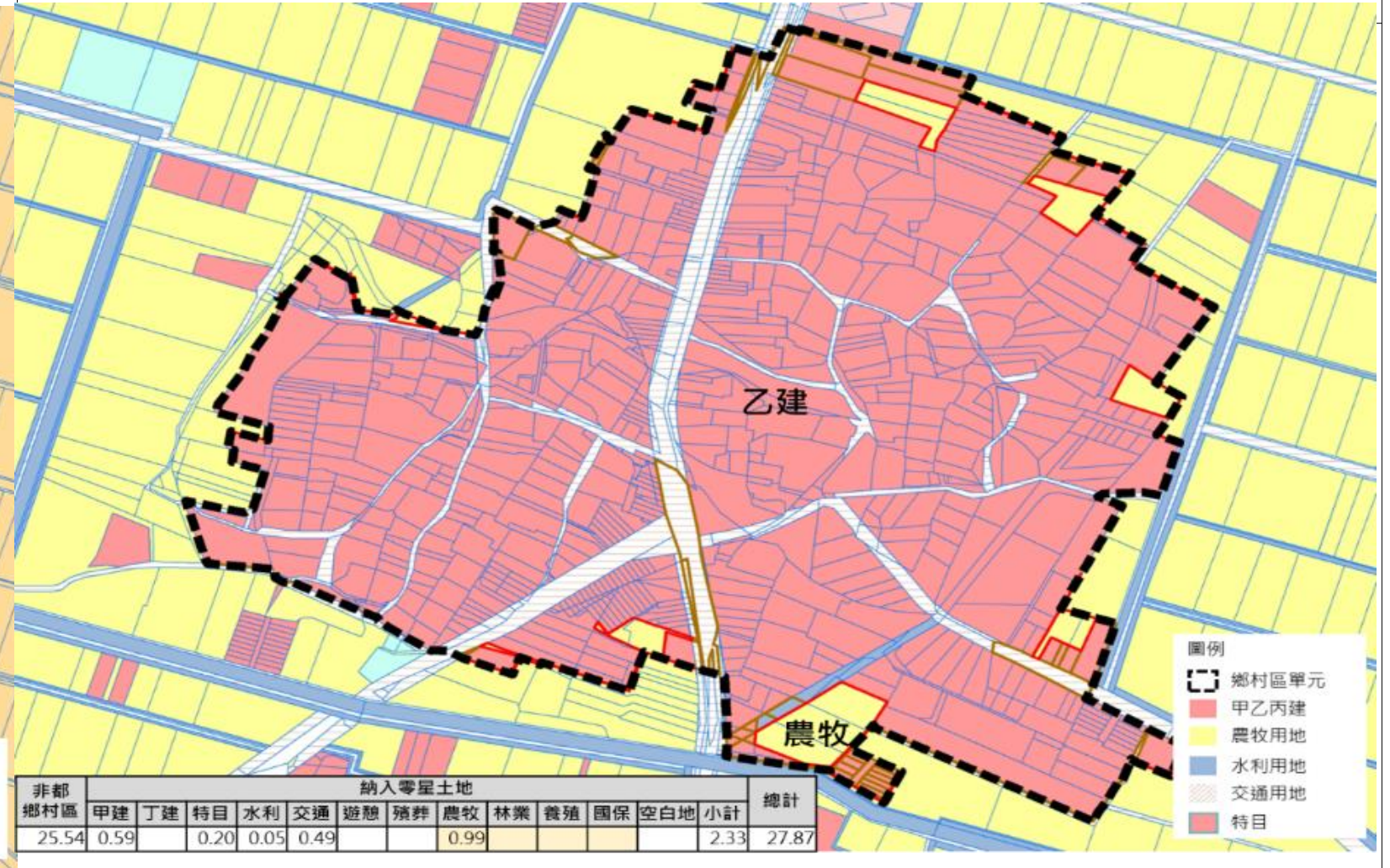
劃設為城2-1、城3及農4之鄉村區單元納入零星土地 屬農牧、養殖、林業、國土保安用地之樣態

雲林縣四湖鄉順天段

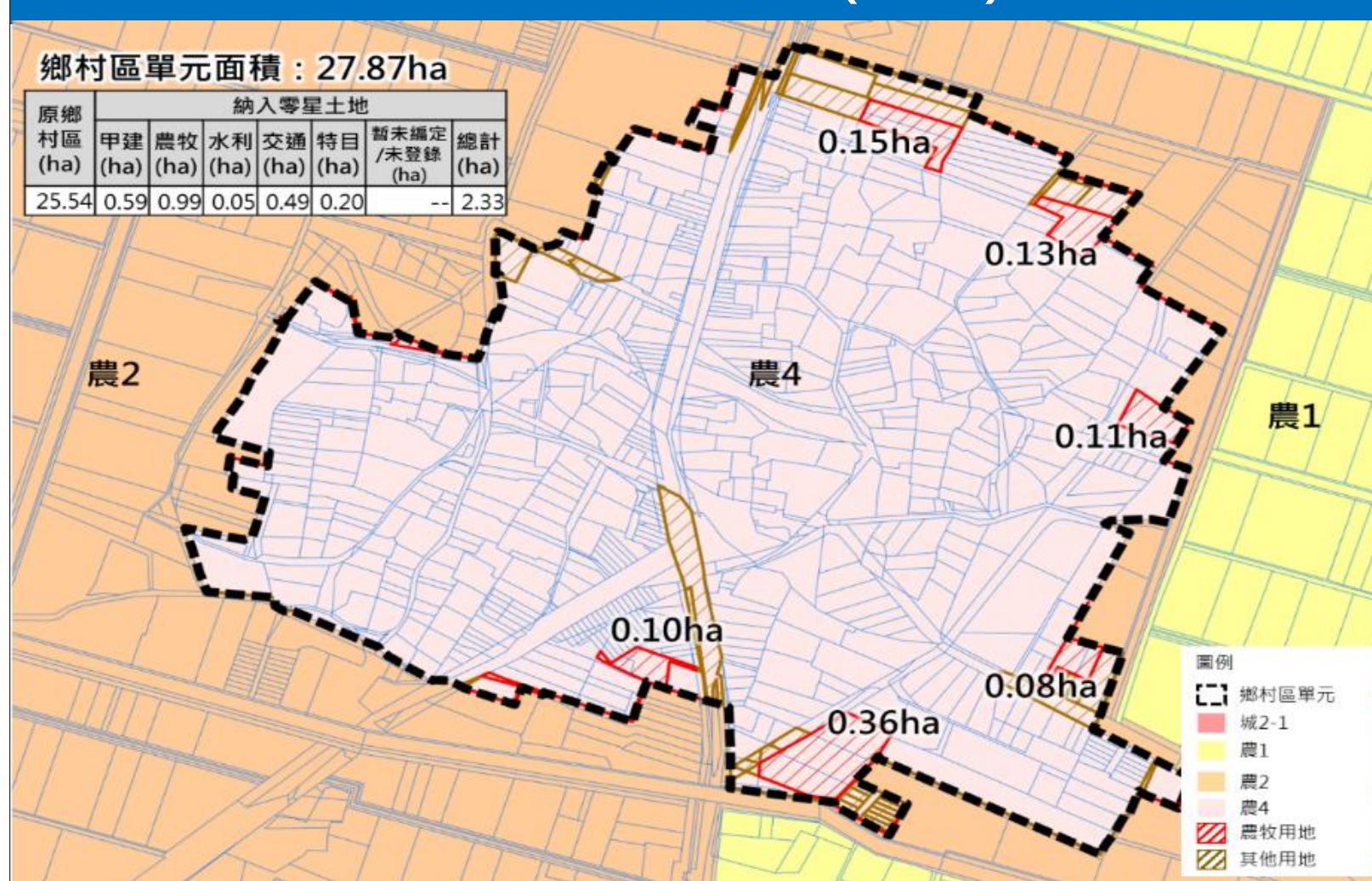
非都市土地使用分區圖



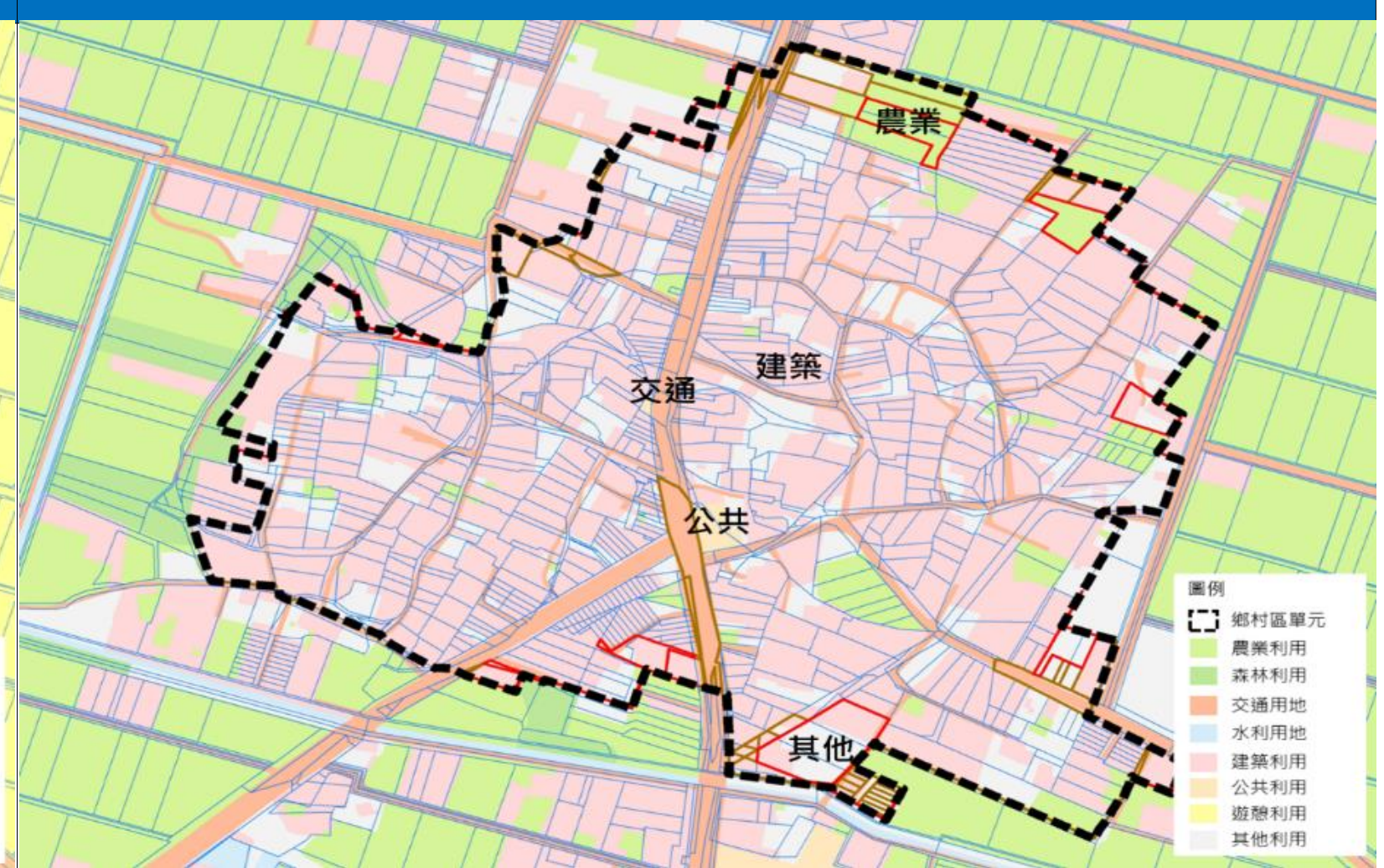
非都市土地使用地編定圖

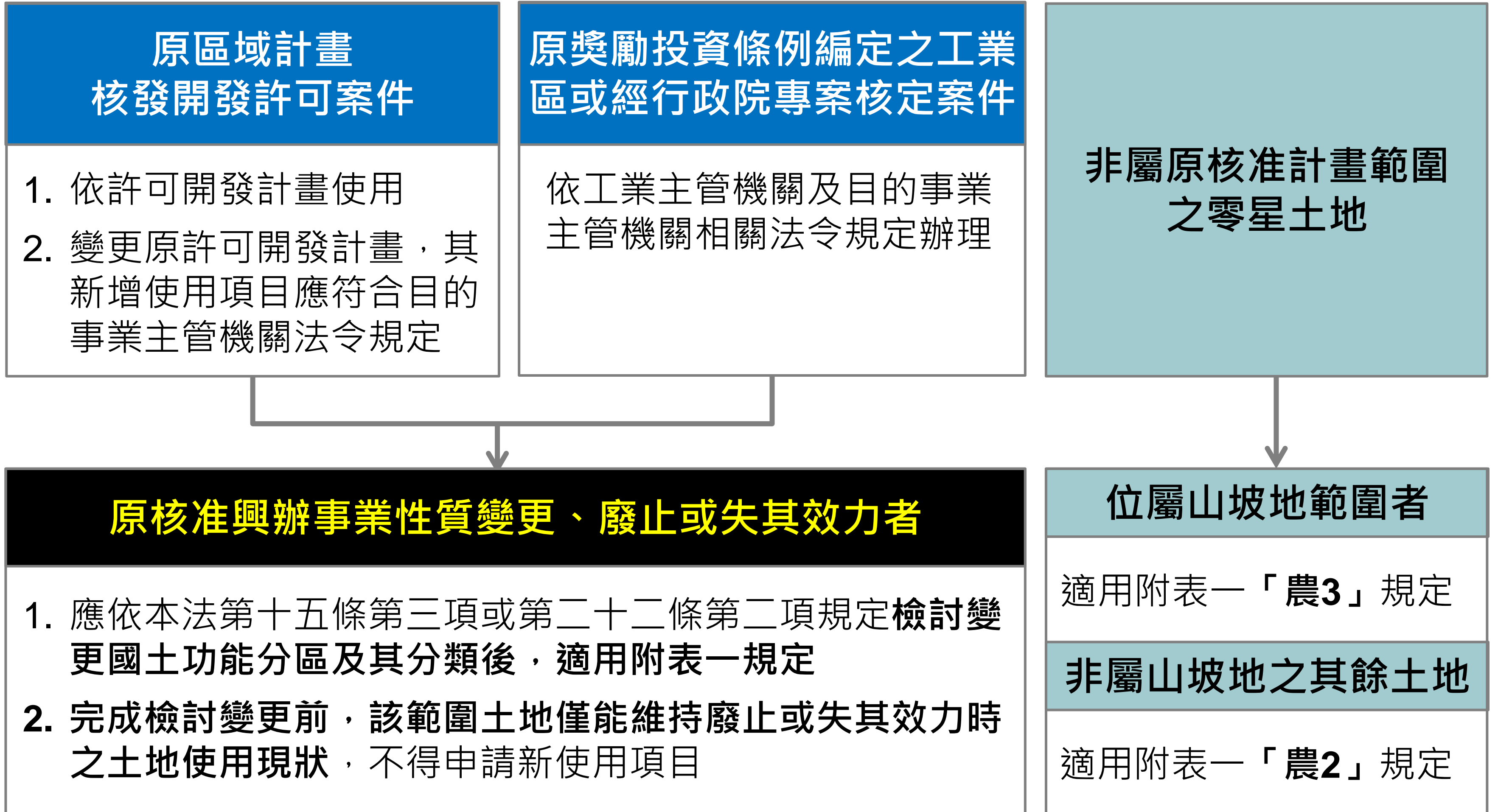


國土功能分區圖(草案)

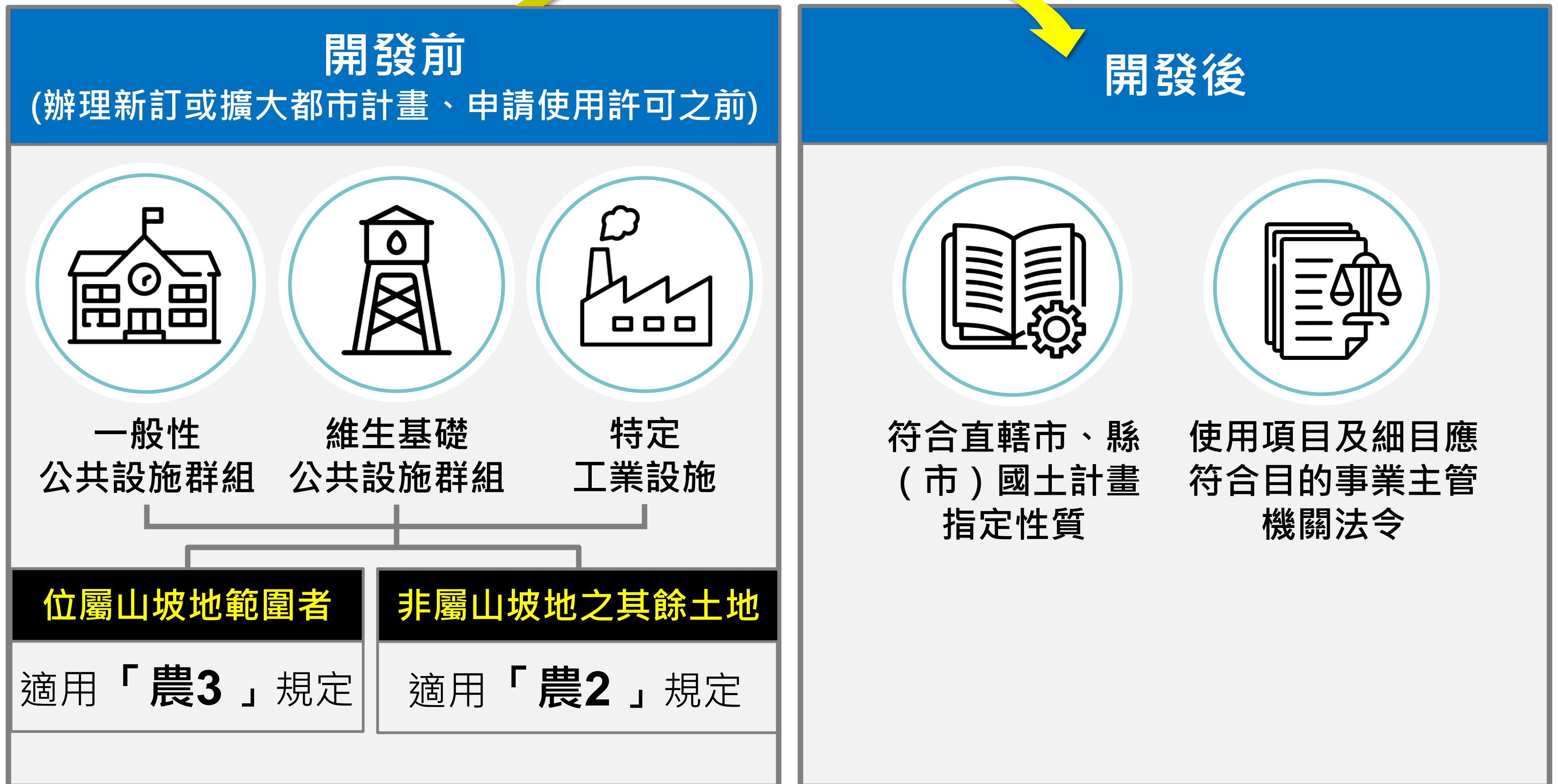


國土利用現況調查圖





- 新訂或擴大都市計畫發布實施
- 取得使用許可



■ 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 |

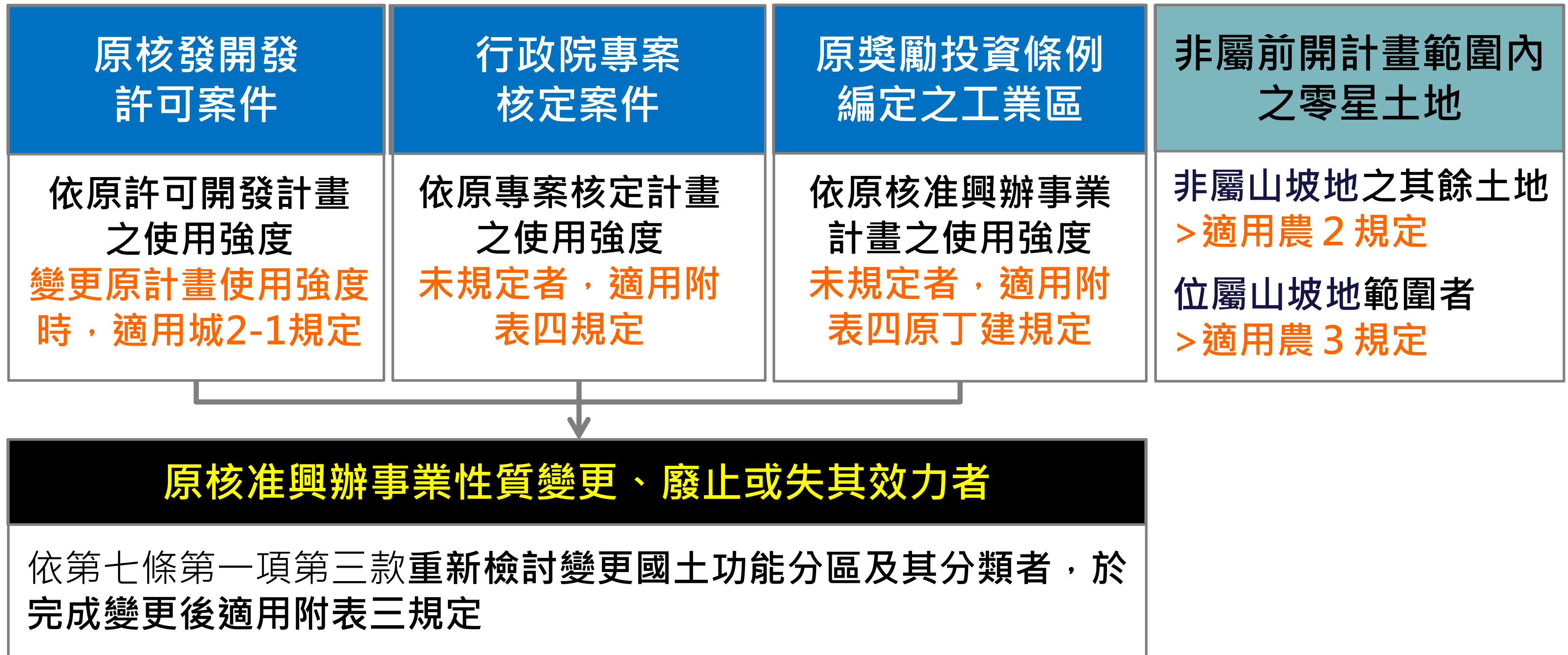
■ 依本法規定申請使用者，適用附表三規定：

| 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 | 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 |

■ 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 |



- 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 | 120 |
| | 山坡地 | 40 | 120 |

使用強度-案例

以位於國1之原區計丁建為例

| 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 |
|---------------|---------|--------------------|
| 國土保育地區 第1類 | | 丁種建築用地 |



● 丁種建築用地做工業設施

免經國土計畫主管機關同意
適用原區域計畫使用地使用強度
(丁建
建蔽率：70%；容積率：300%)



○ 丁種建築用地做住宅使用

應經國土計畫主管機關同意
適用國土功能分區使用強度
(國1
建蔽率：10%；容積率：30%)

土地使用申請機制 - 本管制規則規範範疇

符合國土功能分區
及其分類容許使用規定

國防、重大公共設施或
公用事業計畫得於各國
土功能分區申請使用。

本規則適用範疇

不涉及變更國土功能分區

一定規模以下
且性質不特殊

性質特殊

一定規模以上

應經申請
同意使用

免經申請
同意使用

申請使用許可

① 審查方式簡化

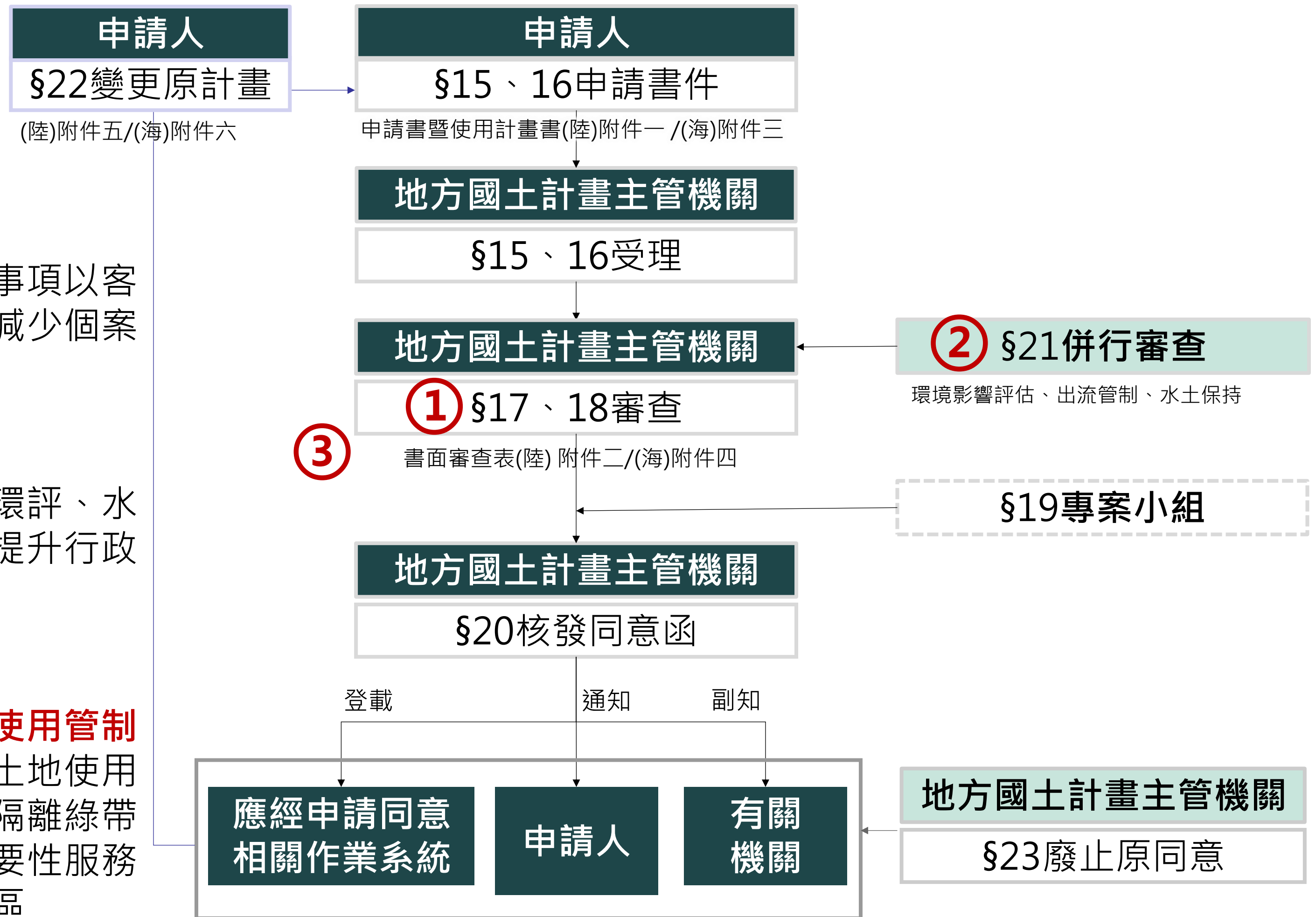
為**羈束處分**，審查事項以客觀事實判斷為主，減少個案裁量空間

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



應經申請同意-條件設定

| | |
|----------|--|
| 土地使用強度 | 申請案件土地使用強度應符合本規則第13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。 |
| 隔離綠帶或設施 | 以留設1.5公尺寬隔離綠帶或設施為原則。 |
| 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。) |
| 環境敏感地區指導 | 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。 |



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

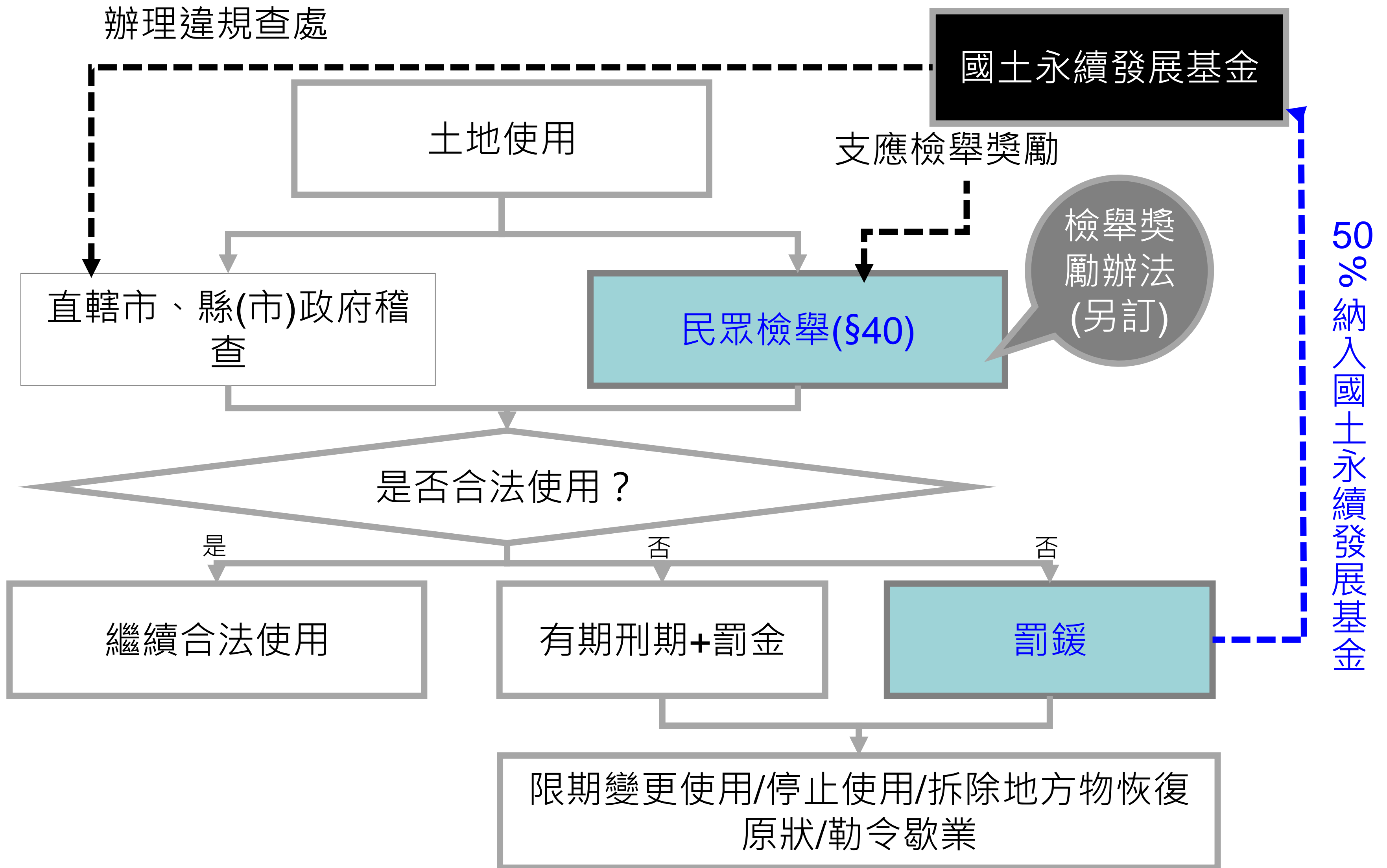
➡ 應組成聯合取締小組
每6個月進行查處

➡ 得委託民間團體或
個人辦理查處作業

土地使用違規查處

| 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



土地使用違規查處

■ 檢舉國土計畫土地違規使用獎勵辦法(草案，尚未發布)



- 屬違反本法第38條第1項規定案件者，發給新臺幣5萬元整之獎勵金。
- 屬違反本法第38條第2項規定案件者，發給新臺幣1萬5,000元整之獎勵金。
- ~~屬違反本法第38條第3項規定案件者，發給新臺幣3,000元整之獎勵金。~~



違反本法第38第1項至第3項規定案件。



檢舉人為檢舉獎勵，應於中央主管機關建置之檢舉系統提出。



檢舉案件經直轄市、縣(市)主管機關依本法第38條第1項、第2項或第3項規定處行為人罰鍰。



直轄市、縣(市)主管機關應核發檢舉人獎勵金，並以書面通知其領取。

PART
5

結語

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

國保1

- 土地使用原則：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
- 長期策略：依本法第32條規定將可建築用地變更為非可建築用地，落實國土保育保安。

推動策略：

- 短期策略：制度銜接考量，納入區域計畫法編定之使用地，訂定容許使用項目。
- 中期策略：加速訂定城鄉發展地區及農業發展地區第4類土地之土地使用計畫。
- 長期策略：以計畫引導土地使用。

1 國土保育地區

保育及保安

2 海洋資源地區

整合多元需求
永續利用

4 城鄉發展地區

集約發展/成長管理

3 農業發展地區

確保糧食安全

城鄉發展地區

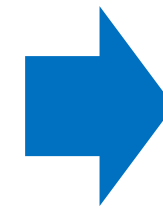
- 土地使用原則：供居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
- 長期策略：研訂土地使用計畫，以計畫引導土地使用。

農業發展地區 (1、2、3)

- 土地使用原則：供農業產製儲銷使用。
- 長期策略：依據農地利用綜合規劃，以計畫引導土地使用。

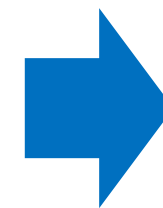
如何掌握某筆土地之土地使用管制條件？

1 國土功能分區及其分類



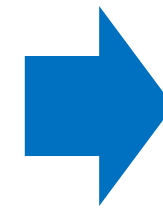
查詢國土功能分區及使用地資訊系統或國土功能分區通知書

2 使用地類別或原區計使用地



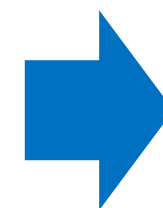
查詢國土功能分區及使用地資訊系統或國土功能分區通知書

3 是否有因地制宜土管(原民、縣市自訂土管、鄉村地區整體規劃)



查詢國土功能分區及使用地資訊系統或國土功能分區通知書

4 是否為與所屬功能分區管制條件不同之零星土地(城2-2、城2-1、農4、城3)



查詢國土功能分區及使用地資訊系統或國土功能分區通知書

5 應經申請案件、使用許可案件核准內容




查詢應經申請同意案件相關系統或使用許可案件相關系統

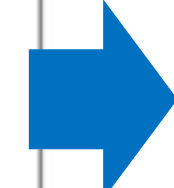
國土功能分區通知書

草案

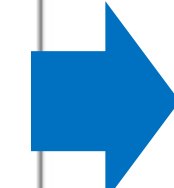
○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

| | |
|--|--|
| 申請者：○○○ | 驗證碼 YYY△MMDDNNNNNN  |
| 列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYYMMDD9999 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、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。 | |

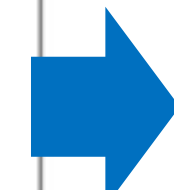
| 序號 | 鄉(鎮、市、區)名稱 | 地段名稱 | 地號 | 國土功能分區及其分類 | 使用地編定類別 | 原依區域計畫法編定之使用地及許可內容 | 土地使用管制注意事項 |
|----|------------|----------------|------------------------|---|-------------|--------------------|---|
| 1 | ○○○區 | ○○○○段 ○○○小段 | 0001-0001 111/01/11 | 城鄉發展地區 第二類之二 114/04/30 | | 屬原依區域計畫法編定之交通用地 | 非屬開發許可範圍且位於山坡地，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(或○○縣(市)政府)○年○月○日○○○字第○○○○○號函許可「○○○○計畫」，計畫內容請至「使用許可審議作業及案件查詢系統」查詢。 |
| 5 | ○○○區 | ○○○○段 ○○○小段 | 0505-0020 115/01/15 | 農業發展地區 第三類 114/04/30 | 許可用地 (應) | | 依○○縣(市)政府○年○月○日○○○字第○○○○○號函同意使用計畫書，計畫內容請至「應經申請同意審議作業及案件查詢系統」查詢。 |
| 6 | ○○○區 | ○○○○段 ○○○小段 | 0100-0000 112/01/15 | 農業發展地區 第四類(原) 114/04/30 | | 屬原依區域計畫法編定之甲種建築用地 | 1. 依變更○○縣(市)國土計畫-○○鄉(鎮、市、區)整體規劃。 2. 農業發展地區第 4 類(原住民族部落)，應依變更○○縣(市)國土計畫-○○鄉(鎮、市、區)整體規劃申請使用。 |



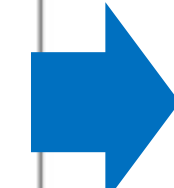
城2-2範圍內之零星案件



使用許可案件



應經申請同意案件



鄉村地區整體規劃

國土計畫法實施後，都市計畫區會受到影響？

不會！



國土計畫法的管制範疇限於非都市土地，
都市土地及國家公園土地仍依都市計畫法、國家公園
法及各該計畫實施管制。

非都市土地



依國土計畫法管制

都市計畫土地



依都市計畫法管制

國家公園土地



依國家公園法管制

國土計畫法保障既有合法權利



既有合法建地
甲、乙、丙種
丁種建築用地



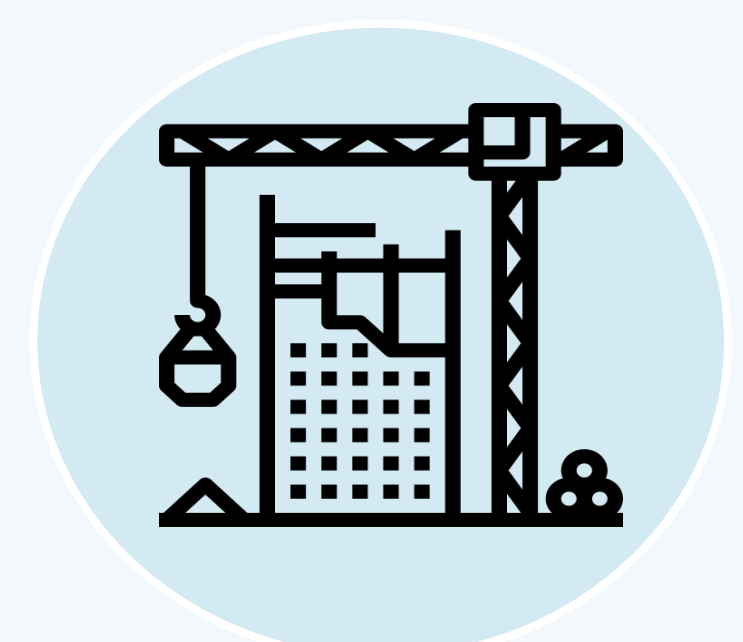
得繼續作建築使用
可重建、改建、新建
容積率、建蔽率原則不變



既有合法農地
農牧用地
養殖用地



得繼續作農業使用
含農作、農作生產
、管理、加工及集運設施



經核准之
臨時使用、容許使用
變更編定、開發許可
海域用地區位許可



依原核准計畫或
申請內容使用

既有建物不符合國土計畫之容許使用，會被拆除？

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

合法工廠被劃為國土保育地區會被拆除？

不會被拆除！可維持原來合法使用



國土保育地區內既有合法之工廠(例如位於丁種建築用地或特定目的事業用地)，均得維持原來合法使用，不會被拆除。

考量國土保育地區之環境敏感性質，位於合法用地之上之合法工廠，未來將鼓勵轉型為住商或觀光遊憩等污染性較低之土地使用。

未來還可以新建農舍？



只要符合下列2條件
就可以在各國土功能分區分類申請！

現在是
農牧用地
養殖用地
鹽業用地

且

符合
農業發展條例
規定

劃為國土保育地區土地會被徵收？建物會被拆除？



不會被徵收！不會被拆除！

國土保育地區土地

現在是
甲、乙、丙種
建築用地

可繼續從事住宅、
零售等生活使用

現在是
農牧、養殖用地

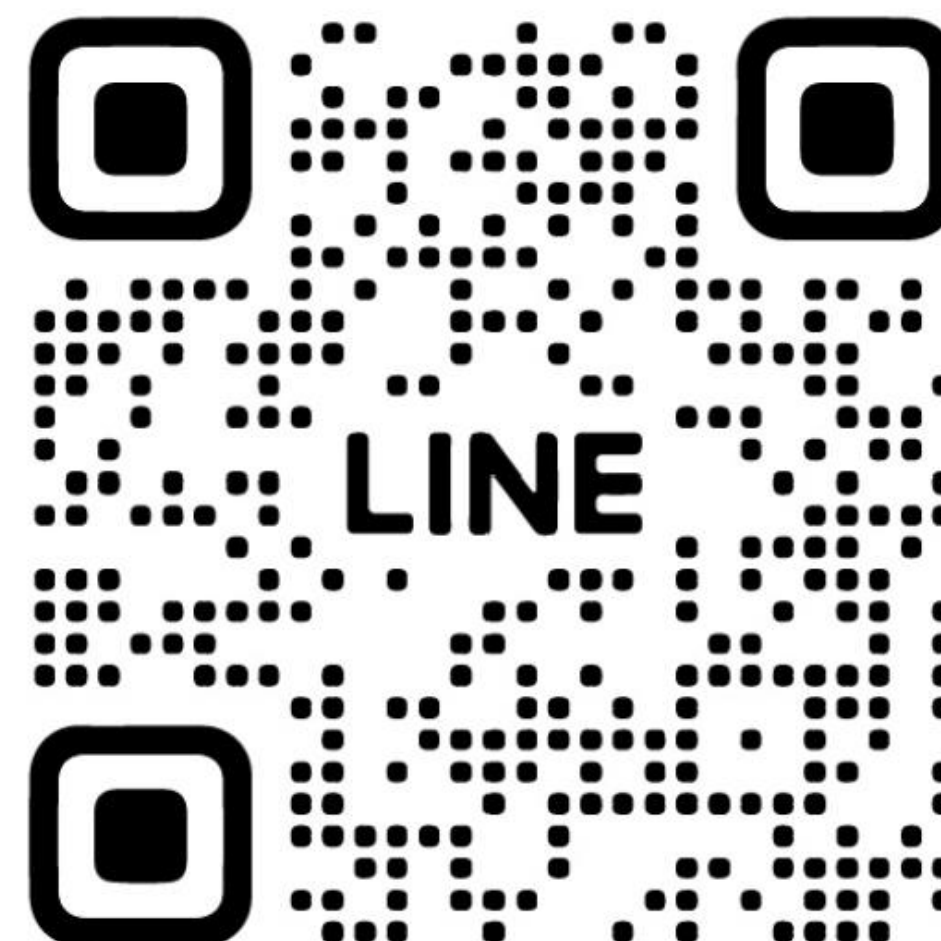
可繼續從事農作、
農作生產、管理、加
工、集運設施使用

您可透過以下管道了解更多國土計畫相關資訊

國土計畫土地使用管制
專區



「國土計畫On Air」
Line官方帳號



內政部國土管理署

112 年度「國土計畫專業教育訓練」課程教材相關資訊

國土計畫專業教育訓練相關業務資訊：<https://reurl.cc/1vjXb8>



核心課程

國土計畫 專業教育訓練

Education Center on National Spatial Planning



最接地氣的國土教學平台

學那些學校還沒教的專業事

點我
報名

報名
簡章



112 年度「國土計畫專業教育訓練」個別課程連結

核
心
課
程

| 課程 | 教材連結 (2024.5 更新) | 課程實錄 影片連結 |
|--|--|--|
|  <p>Basic Course 01 國土計畫法及相關子法 【核心課程】 2023/06 版</p> | <p>https://reurl.cc/z1OIdp</p>  | <p>https://reurl.cc/qVzGAD</p>  |
|  <p>Basic Course 02 全國及直轄市、縣(市)國土計畫 【核心課程】 2023/06 版</p> | <p>https://reurl.cc/XGxqZD</p>  | <p>https://reurl.cc/va3QOA</p>  |
|  <p>Basic Course 03 國土功能分區圖及使用地繪製作業 【核心課程】 2023/06 版</p> | <p>https://reurl.cc/gGN4eV</p>  | <p>https://reurl.cc/RqnYVz</p>  |

112 年度「國土計畫專業教育訓練」個別課程連結

| | 課程 | 教材連結 (2024.5 更新) | 課程實錄 影片連結 |
|------------------|--|--|--|
| 核 心 課 程 |  <p>Basic Course 04 國土計畫 專業教育訓練 Education Center on Spatial Planning 【核心課程】 2023/06 版 國土計畫土地 使用管制規則</p> | https://reurl.cc/RqRW39  | https://reurl.cc/AjnMrZ  |
| |  <p>Basic Lecture 05 國土計畫 專業教育訓練 Education Center on Spatial Planning 【核心課程】 2023/06 版 鄉村地區整體規劃與 推動原住民族 土地空間規劃作業</p> | https://reurl.cc/ezQLYL  | https://reurl.cc/ezvMKm  |
| |  <p>Basic Course 06 國土計畫 專業教育訓練 Education Center on Spatial Planning 【核心課程】 2023/06 版 應經申請 同意使用 應經申請同意及 使用許可制度</p> | https://reurl.cc/gGN4q7  | https://reurl.cc/xaxNRz  |

簡報結束，敬請指教