

# 國土計畫土地使用管制規則 (草案)

內政部國土管理署

國土管制科視察代理科長 廖雅虹

113.11.14

## 簡報重點

- PART1 國土計畫基本概念
- PART2 區域計畫法與國土計畫法管制方式比較
- PART3 國土計畫土地使用管制規則草案訂定重點

**PART**  
**1**

**國土計畫基本概念**

# 國土計畫法立法意旨

## 立法意旨

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。

《國土計畫法》第1條

## 推動重點



### 以計畫引導土地有序使用

現行個案零星變更致農地破碎



### 賦予政府主動規劃權限

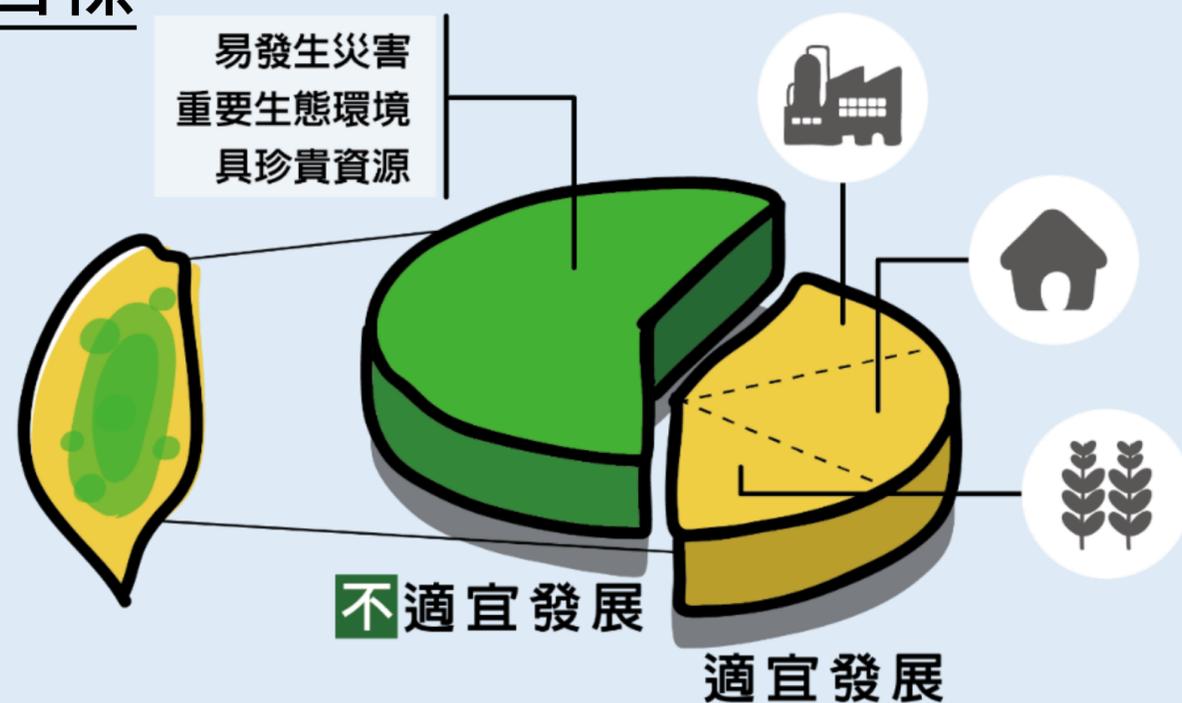
現行地方政府無法因應需求  
主動規劃用地



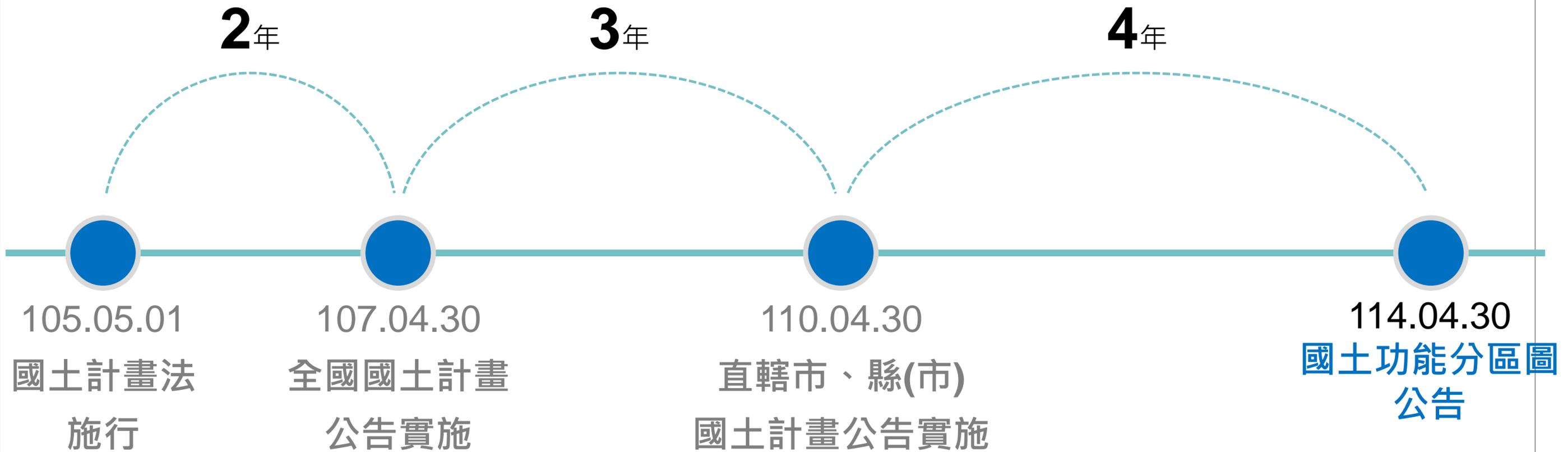
### 賦予因地制宜管制彈性

現行全國適用單一土管無法  
兼顧各縣市之使用需求

## 目標



# 國土計畫法實施管制時間



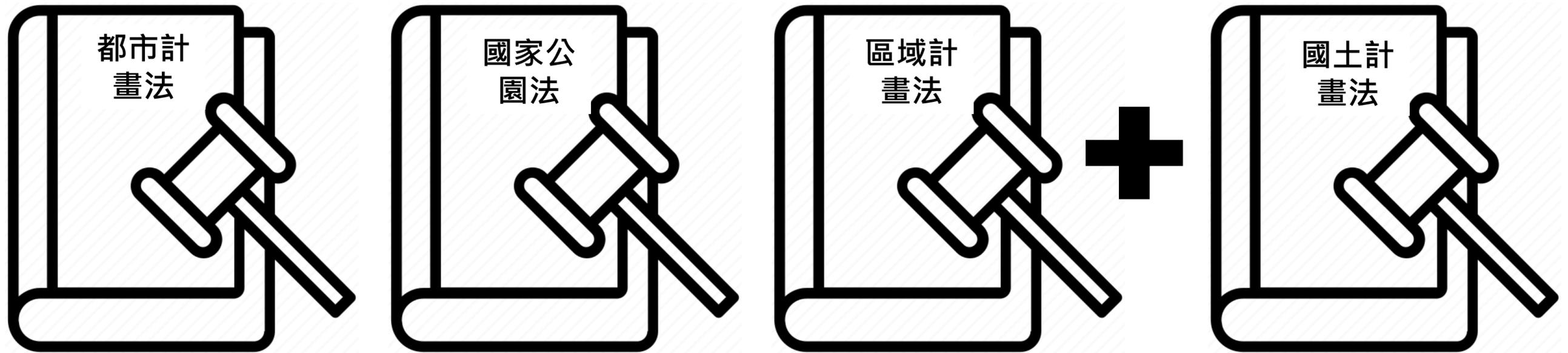
**114年 4月 30日**

自國土功能分區圖公告日起，  
區域計畫法不再適用！

區域計畫法 停止適用

國土計畫法 實施管制

# 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)



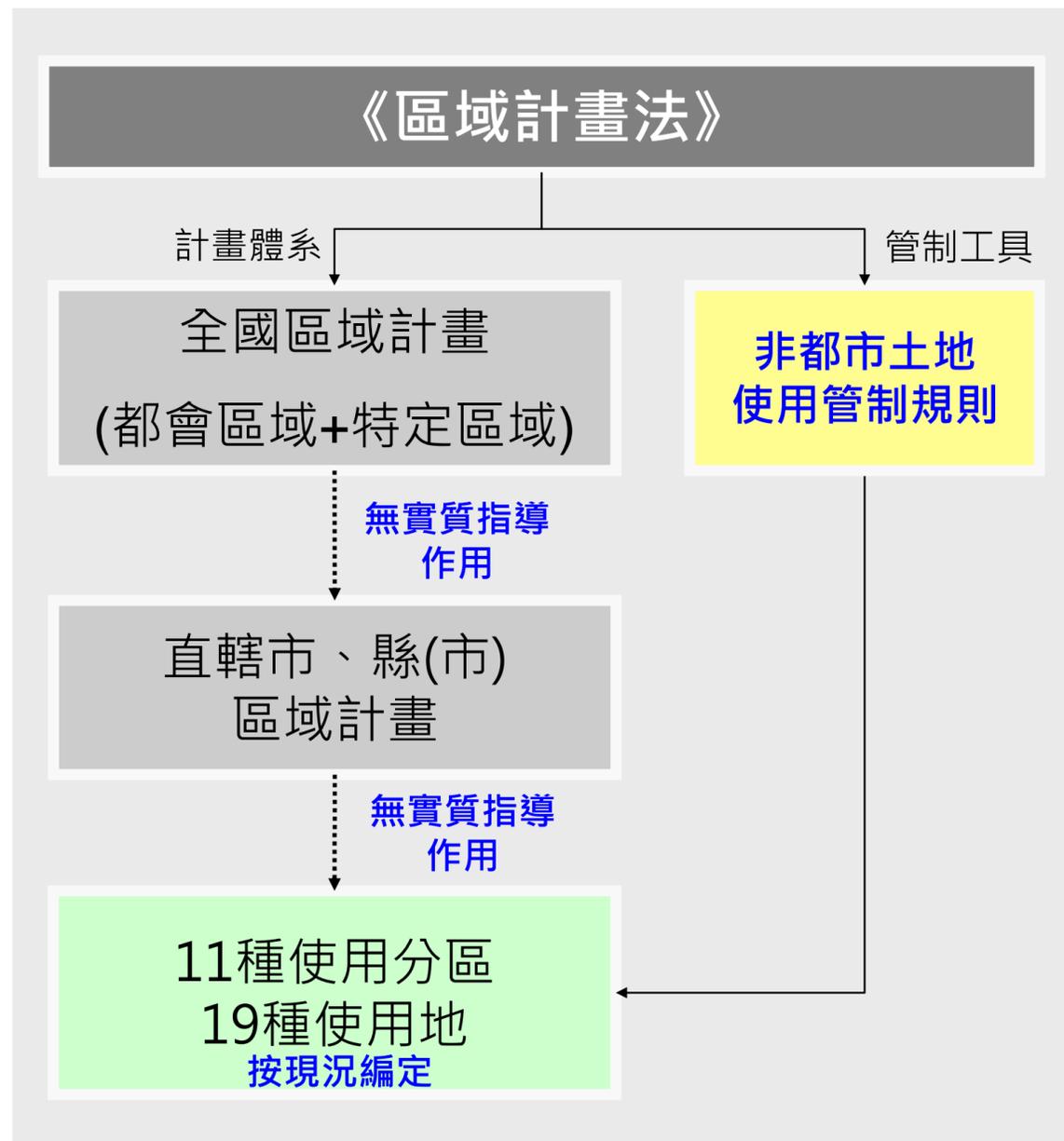
**PART**  
**2**

**區域計畫法與國土計畫法  
管制方式比較**

# 新舊差異1-賦予地方因地制宜彈性

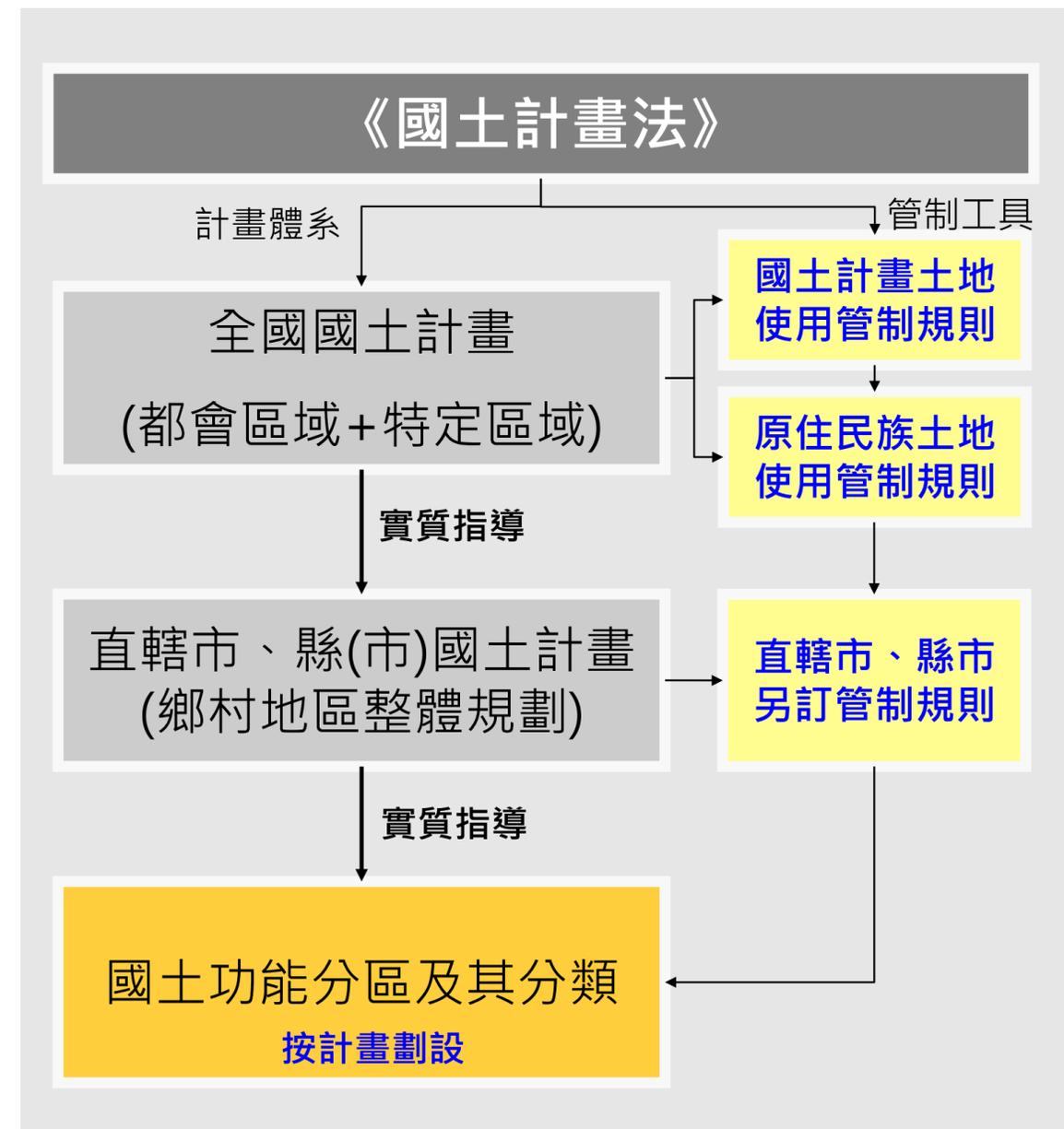
## 區域計畫(現制)

計畫無實質指導作用、  
按現況編定使用分區及使用地、  
單一管制工具



## 國土計畫(新制)

建立二級計畫體系引導土地使用、  
按計畫劃設國土功能分區、  
提供多元管制工具



# 新舊差異2-改變分區名稱

## 區域計畫(現制)

依「使用地」  
訂定容許使用項目

### 非都市土地使用管制規則

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	容許項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
一、甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅		
		2.民宿		
	(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。

## 國土計畫(新制)

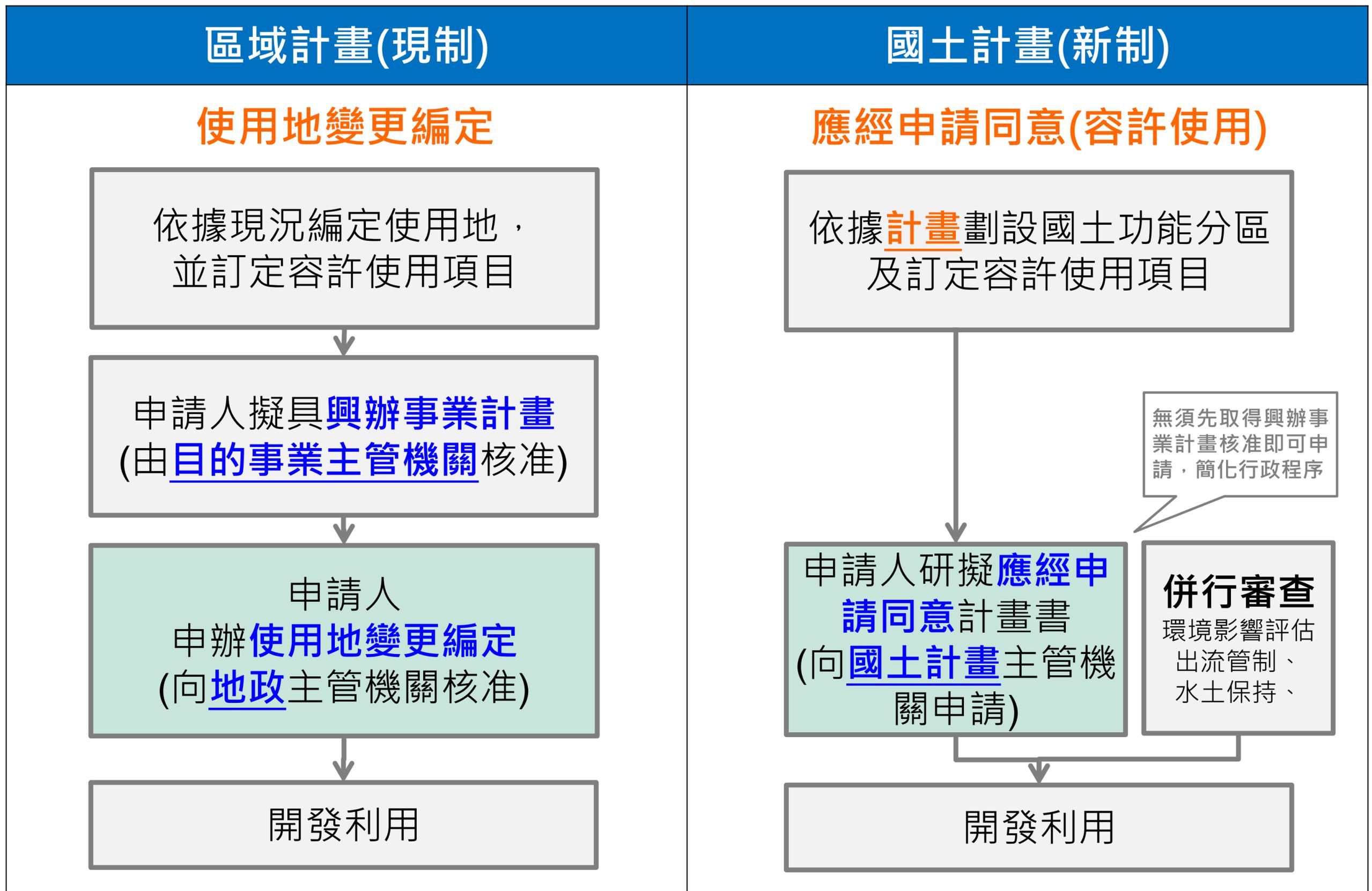
依「國土功能分區及其分類」  
訂定容許使用項目

### 國土計畫土地使用管制規則(草案)

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			
					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	●	●	●	●
				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	●	●
	其他林業設施			●	●	●	●	
	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	-			

# 新舊差異3-改變土地申請使用方式(小面積)



# 新舊差異3-改變土地申請使用方式(大面積)



# 現行與未來相關法制轉換



**PART**

**3**

**國土計畫土地使用管制  
方向**

# 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

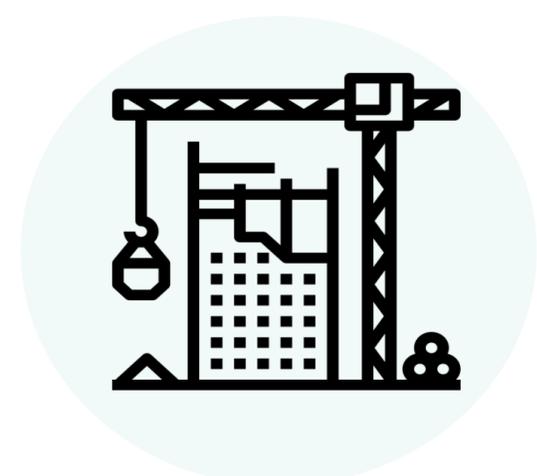


既有合法農地  
農牧用地  
養殖用地



**得繼續作農業使用**

含農作、農作生產  
、管理、加工及集運設施



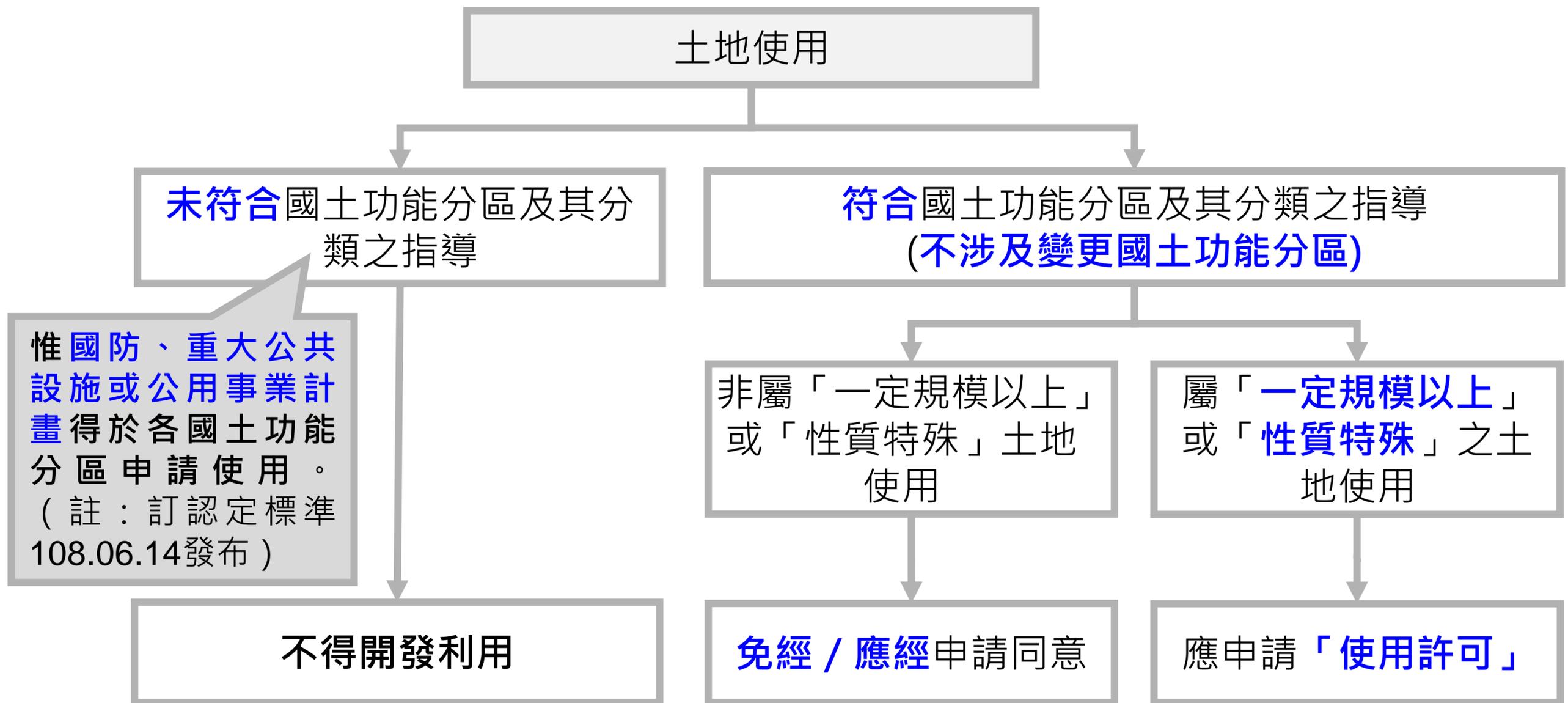
經核准之  
臨時使用、容許使用  
變更編定、開發許可  
海域用地區位許可



**依原核准計畫或  
申請內容使用**

# 國土計畫之**土地使用申請機制**

- 基於國土計畫以計畫引導使用精神，未來各項土地使用應符合國土功能分區及其分類之土地使用指導，並按其使用性質及面積規模，分別循「免經申請同意」、「應經申請同意」或「使用許可」程序辦理，並按核准計畫用途使用
- 惟國防、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

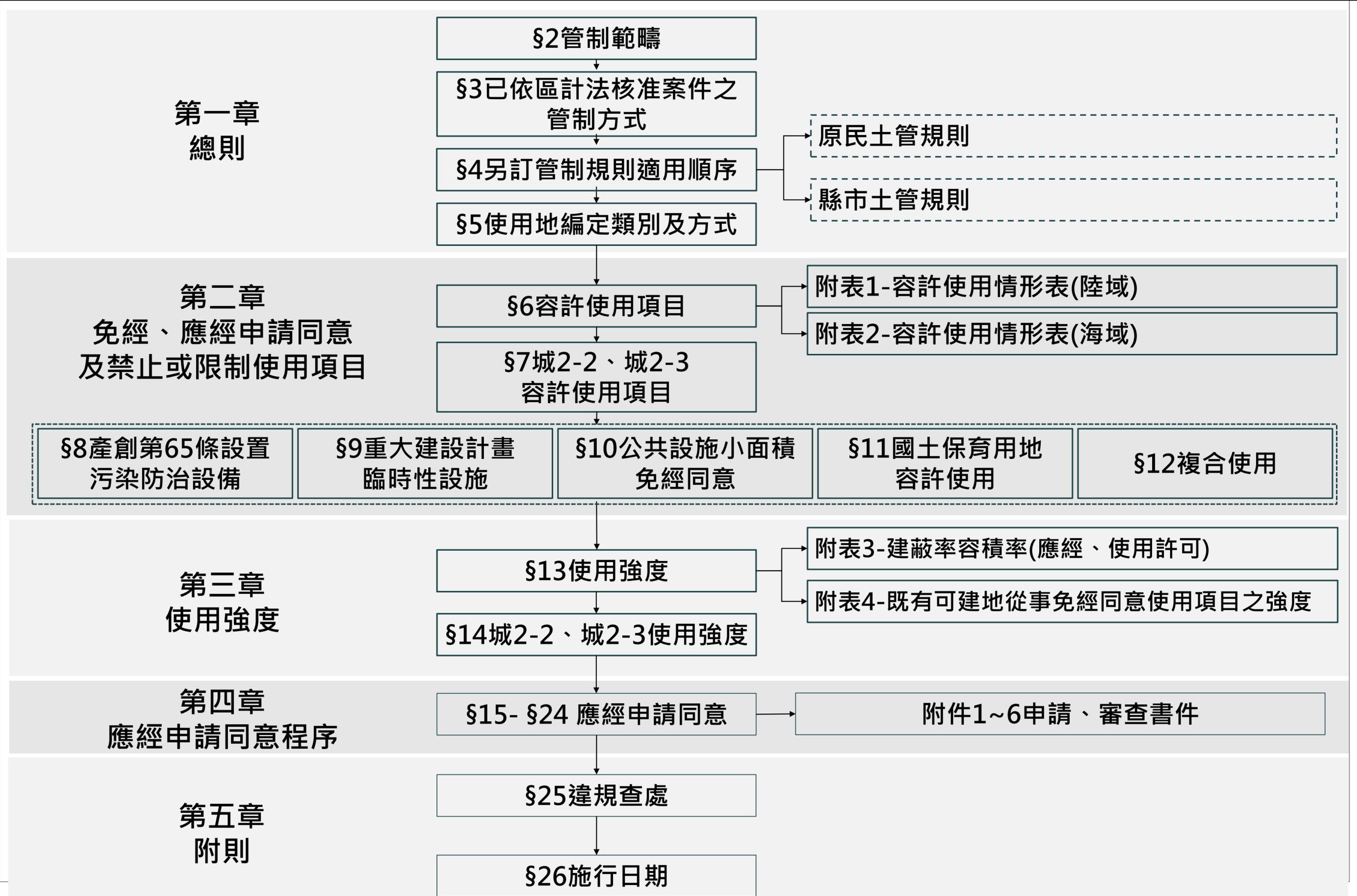


## ■ 重大之公共設施或公用事業計畫認定標準(108.6.14發布)

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

# 國土計畫土地使用管制規則架構

113.9  
送審版



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，應依原核准計畫或申請內容實施管制。

## 使用地變更編定案件如有計畫變更、失效或廢止情形

- 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

經目的事業主管機關認定

計畫變更

未涉及原核准興辦事業性質變更

依原核准計畫管制

涉及原核准興辦事業性質變更

應重新依本規則規定申請使用

計畫廢止或失其效力

應重新依本規則規定申請使用

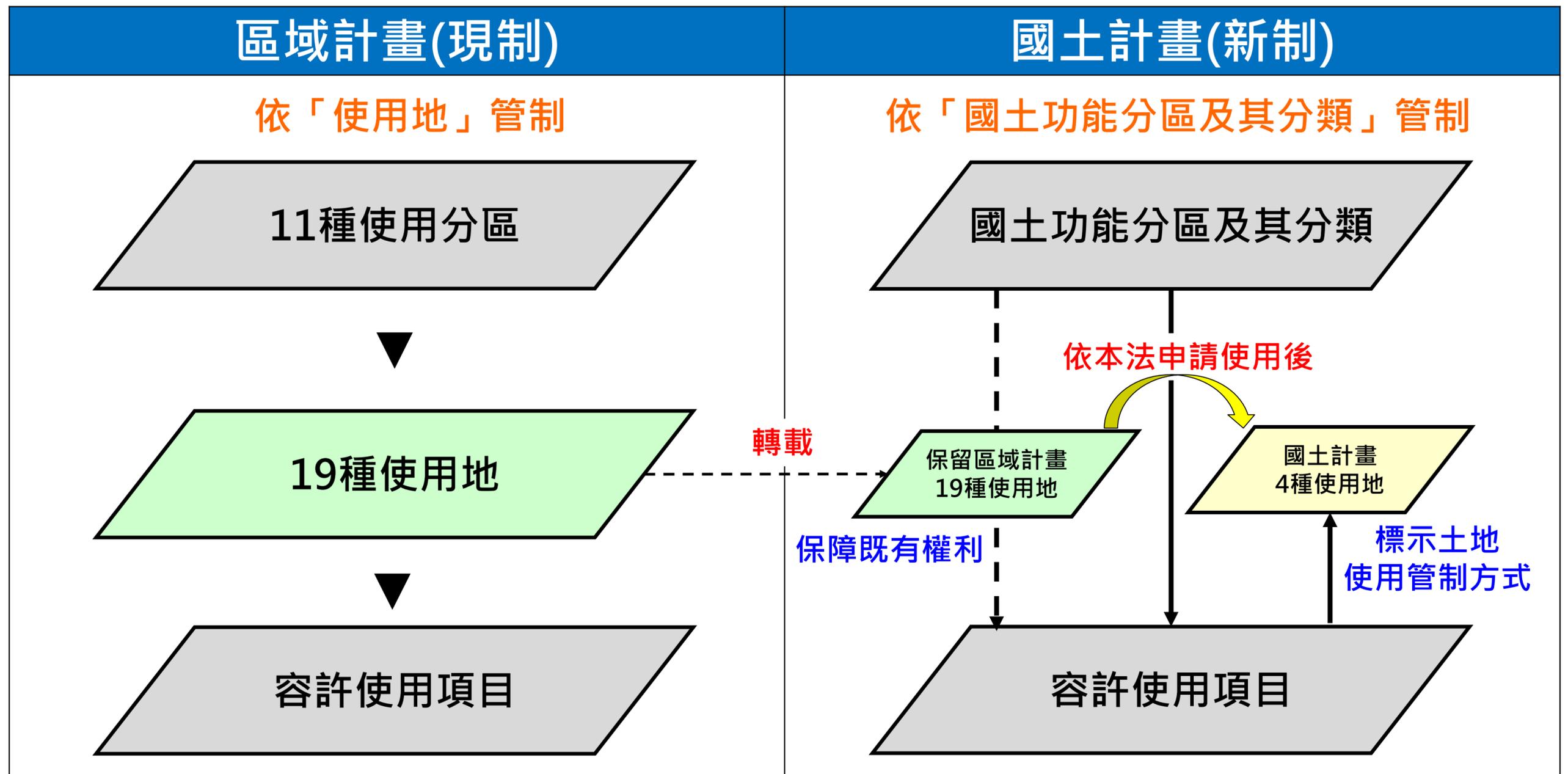
# 新舊銜接-不同情境之使用地變更編定案銜接機制 §3

依區域計畫法申請使用地變更編定之案件，依辦理進度分別訂定銜接機制：

興辦事業計畫	使用地變更編定	對應條文	銜接機制/保障方式
已核准	已核准	第3條第1項	依原核准計畫實施管制。
已核准	已核准 地籍未異動	第3條第5項	應於本規則生效日起 <b>6個月內</b> 完成原核准文件之附款事項，經原核准機關審查核完竣後，向直轄市或縣（市）主管機關申請將相關資訊(包括經核准之變更後使用地編定類別)登載於國土功能分區及使用地資訊系統。
已核准	未核准	第3條第3項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.前提: 需<b>符合</b>各該國土功能分區及其分類容許使用項目之應經申請同意案件</li> <li>2.適用期間: 應於本規則生效日起<b>6個月內</b>向國土計畫主管機關提出應經申請同意申請</li> <li>3.保障內容: 允許依原興辦事業計畫核准內容（包括<b>使用強度隔離綠帶或設施等規劃留設</b>規定）辦理應經同意申請程序並得延續其經核准之管制內容。</li> </ol>
未核准	未核准	第6條附表1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.非屬既有權利保障之範疇，應依本規則規定申請</li> <li>2.倘非屬本規則草案附表1禁止使用項目，後續仍得<b>依目的事業法令</b>續行審查，並依本規則第6條附表1規定申請使用</li> </ol>

參考廢除地目等則制度之作法，採漸進方式轉換：

1. 國土計畫實施初期：轉載原區域計畫之使用地編定類別
2. 漸進逐步取代：透過逐筆土地依本法申請後，按其管制方式編定為新的使用地
3. 未來滾動檢討：於全國國土計畫定期通盤檢討時，將視實務執行情形滾動檢討



參考國有財產法第52-1條、都市計畫法臺灣省施行細則第30條等現行規定，亦有保留參考現已廢除之原地目類別之相關條文，在制度更迭之際(後)，適度參考或納入舊制規範內容或結果，作為輔助新制管制目的達成之方式。

- 按本法第21條立法精神及全國國土計畫之土地使用指導事項，國土計畫係「以計畫引導使用」，透過具計畫性質之「國土功能分區」作為管制依據
- 國土計畫使用地之功能為「識別土地使用管制方式」之用，基於地方政府實務可操作性、不大幅增加行政成本、應盡量簡化、利於民眾理解等考量，簡化為4種使用地類別：
  - 區別是否按「計畫」管制
  - 呈現「可建地→非可建築用地」



# 使用地編定之配套措施

各筆土地之「土地能供使用性質」均公開透明可供查詢，符合本法第22條立法意旨

1. 國土功能分區通知書明確標示**使用地類別**
2. 公開資訊系統揭露各筆土地**已取得許可之計畫及用途資訊**

## 國土功能分區通知書

○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

申請者：○○○

列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYYMMDD9999號

列印日期：YYY年MM月DD日

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
1	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0001-0001 111/01/11	城鄉發展地區第二類之二 114/04/30		交通用地
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		農牧用地
3	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0003-0001 115/08/15	農業發展地區第四類 116/07/31	許可用地(應)	
4	○○○區	○○○○段 ○○○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	

依本法申請使用後，取消原使用地之註記，並編定為新的使用地

轉載原依區域計畫法編定之使用地

## 國土功能分區及使用地資訊系統

系統雛型畫面

屬性查詢

圖層名稱 國土功能分區圖

開始查詢

請先選擇要查詢的圖層，然後按下「開始查詢」後在

**國土功能分區圖**

欄位	內容
縣市	雲林縣
分區名稱	國土保育地區
分區類別	國二

本網站提供之國土功能分區分類查詢結果，係各直轄市、縣(市)國土計畫內國土功能分區分類示意圖，並非依國土計畫法第22條及第45條規定公告之國土功能分區分類劃設成果，僅供參考，不作為任何證明文件使用。

**土地使用管制參考資訊**

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書件查詢系統」查詢。

本網站提供之國土計畫土地使用管制參考資訊僅供參考，不作為任何證明文件使用。實際管制內容應以各級國土計畫、鄉村地區計畫，及內政部或直轄市、縣(市)政府許可內容為準。

圖台系統版權 內政部國土管  
TWD97:383704.34 281  
WGS84:122.33421 本網站所有資料僅供參考用途。

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。附表一使用項目及其細目之適用範疇，由主管機關會商目的事業主管機關認定。

## 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

- 城1、國4、農5依都市計畫法管制
- 國3依國家公園法管制
- 海洋資源地區適用第6條附表二
- 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
- 本規則另有規定者，應依其規定辦理。

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	●	●	●	●	●	●	●	●	●	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。 ②: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。 ③: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。		
				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	●	●	●	●	●	●	●			
				其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
		1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×			
				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	×	×	×	×			
				其他森林遊樂設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×			
		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	●	●	●	●	●	●	●	●				

# 常見容許使用項目-農業群組

草案

項目		分區及其分類	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註
1-5	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	①限於原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、窯業用地、遊憩用地。
1-7	農作產銷設施	農作生產設施	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、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	X	X	○	○	○	○	●	●	
		農產品製儲銷設施	X	X	○	○	○	○	●	●	
1-11	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，並限於民宿管理辦法第四條第一項但書規定之原住民族地區、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發許可登記證之休閒農場、觀光地區、偏遠地區及離島地區等之農舍，依農業發展條例之規定使用。

# 常見容許使用項目-住商群組

草案

項目		分區及其分類	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註
2-1	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 ○	
2-2	零售設施	綜合商品零售設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①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。
		一般零售設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
		特種零售設施	X	X	X	X	X	○	○	○	
2-3	批發設施	批發設施	①	①	①	①	①	○	○	○	①限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地。
2-4	倉儲設施	倉儲設施	①	①	①	①	①	○	○	○	
2-5	辦公處所	事務所	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。
		農(漁)團體辦公廳舍及相關設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
2-6	營業處所	一般服務設施	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。
		金融保險設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
		健身服務設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
		娛樂服務設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
		特種服務設施	X	X	X	X	X	① ○	① ○	① ○	
2-7	餐飲設施	餐飲設施	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。

# 常見容許使用項目-工業、再生能源設施

草案

項目	分區及其分類	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註		
5-3	工業設施	廠房或相關生產設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於原區域計畫法編定之丁種建築用地，且限於直轄市或縣(市)政府認定之低污染事業使用，其依建築法規規定應申請建造執照或雜項執照者，應檢附直轄市或縣(市)政府核發之低污染事業文件。	
5-4	工業社區	社區住宅	X	X	X	X	X	X	X	X	本項設施僅限於城2-2、城2-3之報編工業區及科學園區範圍內依其主管機關相關法令規定使用。	
8-3	再生能源設施	地面型太陽能發電設施及其附屬設施	①	① ②	①	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地，或限於使用面積未達660平方公尺者。 ②限於使用面積達本法第24條授權訂定之認定標準者，申請使用許可	
		風能發電設施及其附屬設施	○	○	○	○	○	○	○	○		
		小水力發電設施及其附屬設施	○	○	○	○	○	○	○	○		
		地熱能發電設施及其附屬設施	○	○	○	○	○	○	○	○		
		再生能源衍生燃料發電及其相關設施	①	①	①	①	①	①	① ○	① ○	① ○	①限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地。
		其他再生能源及相關設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

660平方公尺~5公頃  
不允許設置

# 常見容許使用項目-維生基礎公共設施群組

草案

項目	分區及其分類	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註	
6-2	運輸設施	道路與公路及其設施 (包含國道、省道)	○	○	○	○	○	○	○	○	
		鐵路及其設施(包含 高速鐵路)	○	○	○	○	○	○	○	○	
		港灣及其設施	①	○	①	○	①	○	○	○	①:限於依原區域計畫法編定之乙種 建築用地、交通用地、遊憩用地、 特定目的事業用地。
		商港	○	○	○	○	○	○	○	○	
		大眾捷運系統及其設 施	○	○	○	○	○	○	○	○	
		道路收費站、道路服 務及管理設施	○	○	○	○	○	○	○	○	
		道路之養護、監理安 全等設施	①	○	①	○	○	○	○	○	①:限於依原區域計畫法編定之乙種 建築用地、交通用地、遊憩用地、 特定目的事業用地。
		纜車系統	○	○	○	○	○	○	○	○	
		飛行場	×	○	×	○	○	○	○	○	
		民用機場	○	○	○	○	○	○	○	○	
		助導航設施(含航路 相關標識)	○	○	○	○	○	○	○	○	
其他運輸設施	○	○	○	○	○	○	○	○			

# 常見容許使用項目-一般公共設施群組

草案

項目		分區及其分類	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註
7-3	運輸服務設施	汽車修理業	①	①	①	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、交通用地及遊憩用地，且使用面積限二公頃以下。
		汽車運輸業場站、設施	①	①	①	①	①	○	○	○	
		公路汽車客運業、市區汽車客運業(場站)設施	①	①	①	①	①	○	○	○	
		汽車貨運業、汽車路線貨運業暨汽車貨櫃貨運業之停車場	①	①	①	①	①	○	○	○	①:限於依原區域計畫法編定之丁種建築用地，且使用面積限二公頃以下。
		駕駛訓練班	①	①	①	①	①	○	○	○	①:限於依原區域計畫法編定之乙種建築用地、交通用地、遊憩用地，且使用面積限二公頃以下。
		其他運輸服務設施	×	①	×	×	×	○	○	○	①:使用面積限二公頃以下。
7-4	停車場	停車場	①	①	①	①	①	○	○	○	①於國1、國2、農1、農2、農3限於原區域計畫法編定之乙種建築用地、丙種建築用地、交通用地及遊憩用地，且使用面積限2公頃以下
7-5	行政設施	政府機關	①	①	①	①	①	○	○	○	①於國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、遊憩用地及特定目的事業用地，且使用面積限2公頃以下；於國2、農1、農2、農3之使用面積限2公頃以下

• 本規則另有規定者，應依其規定辦理。

# 農4、城2-1、城3範圍內零星土地之管制方式

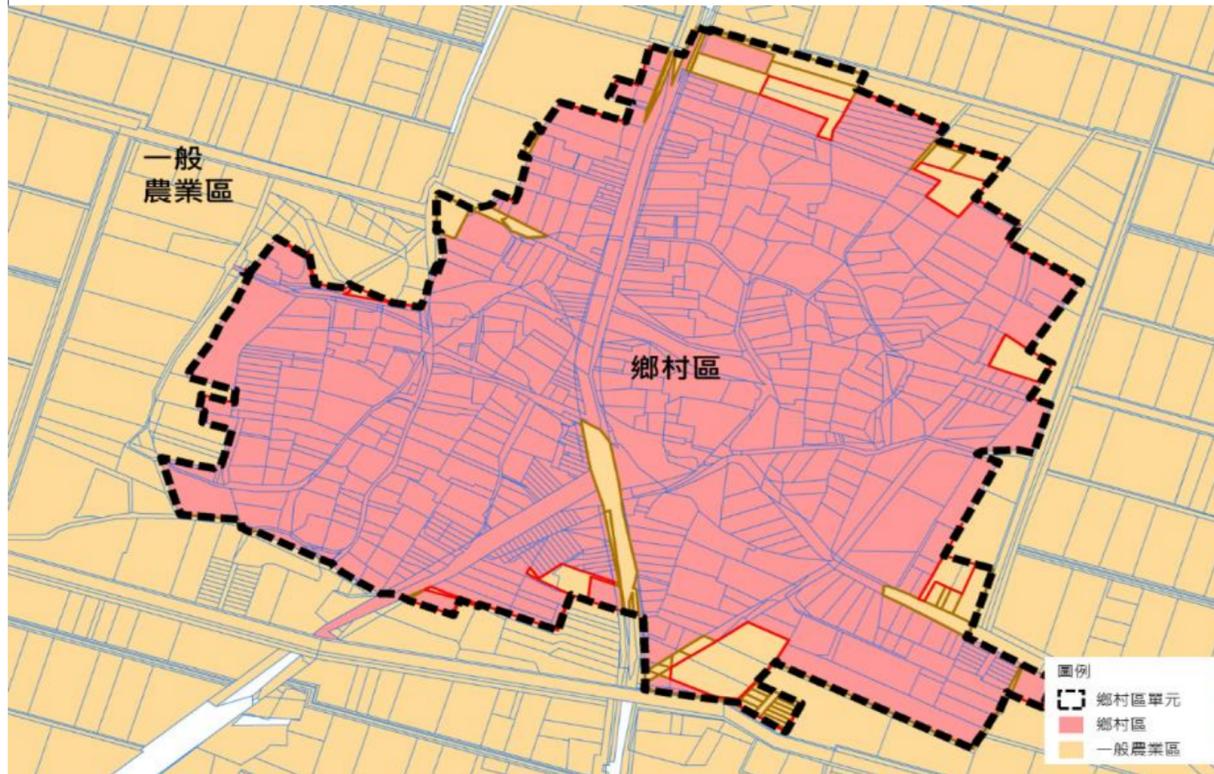
- 基於國土計畫以計畫引導土地使用之精神，並為符合公平正義原則，爰農4、城2-1、城3範圍內之非屬原區域計畫法劃定之鄉村區、工業區或特定專用區之土地，管制方式如下：



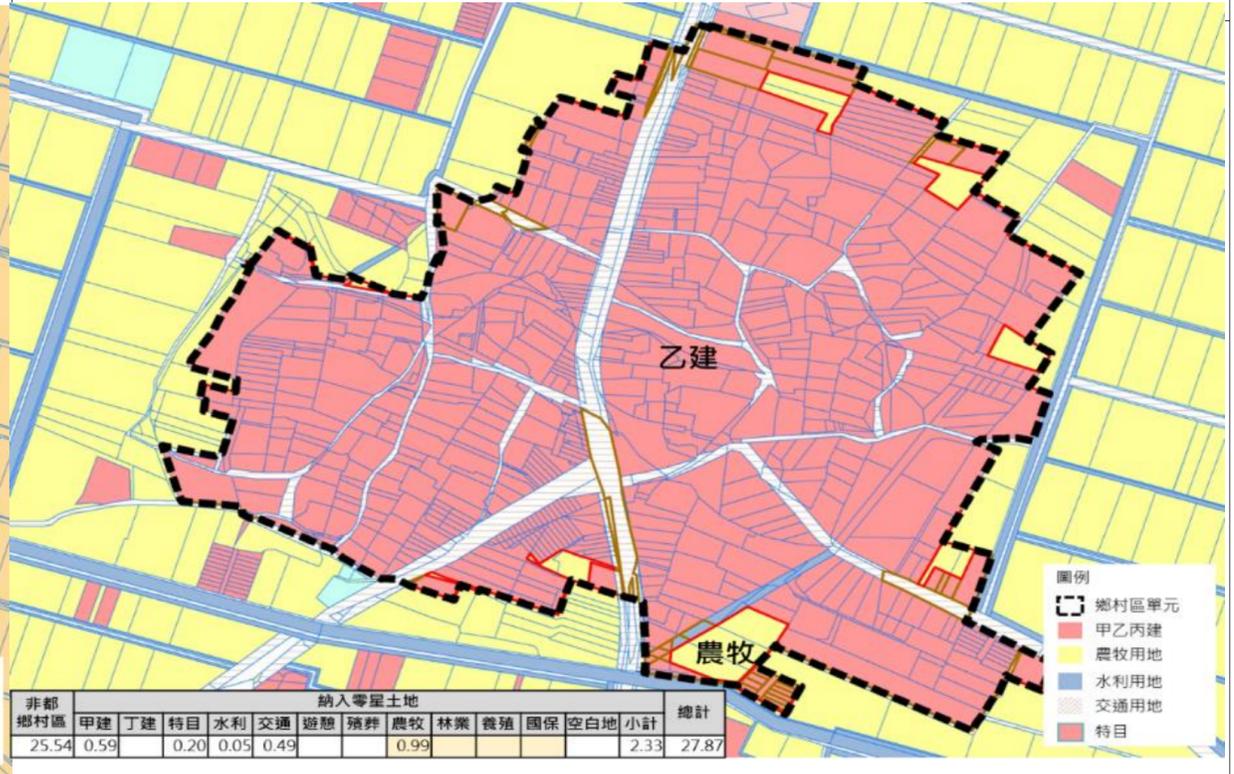
# 劃設為城2-1、城3及農4之鄉村區單元納入零星土地 屬農牧、養殖、林業、國土保安用地之樣態

## 雲林縣四湖鄉順天段

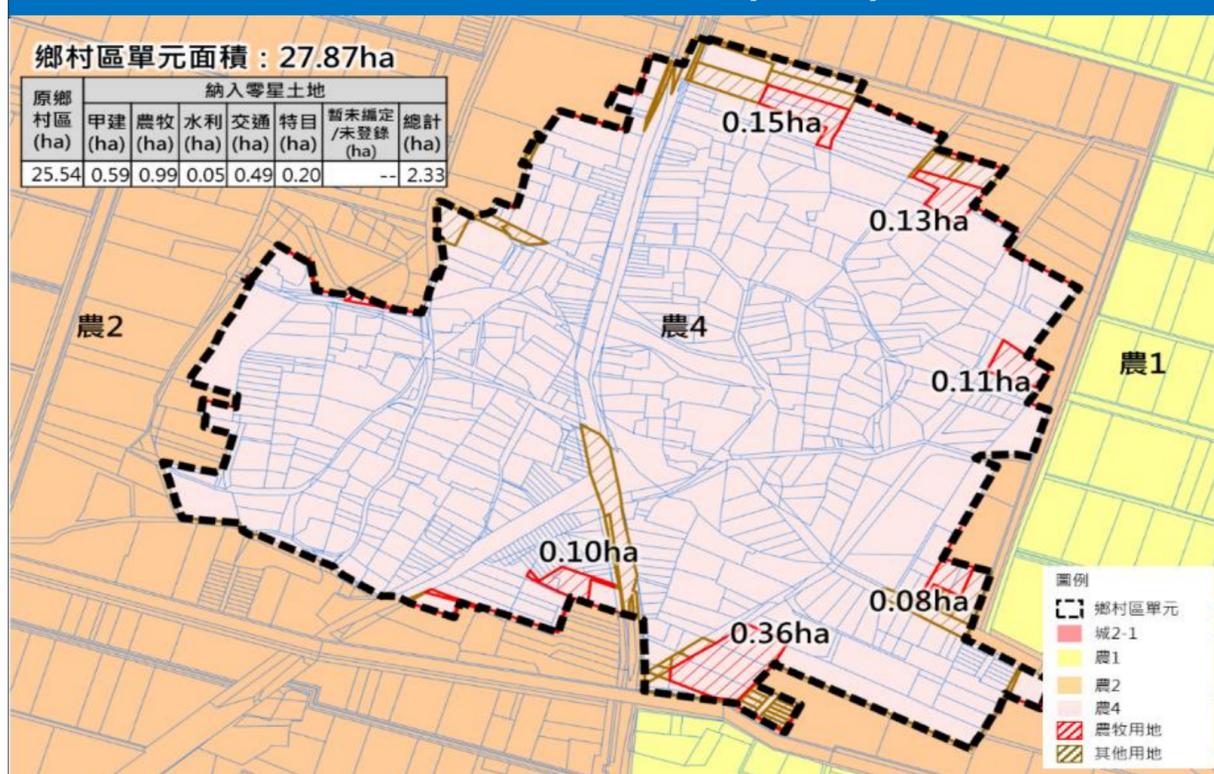
非都市土地使用分區圖



非都市土地使用地編定圖

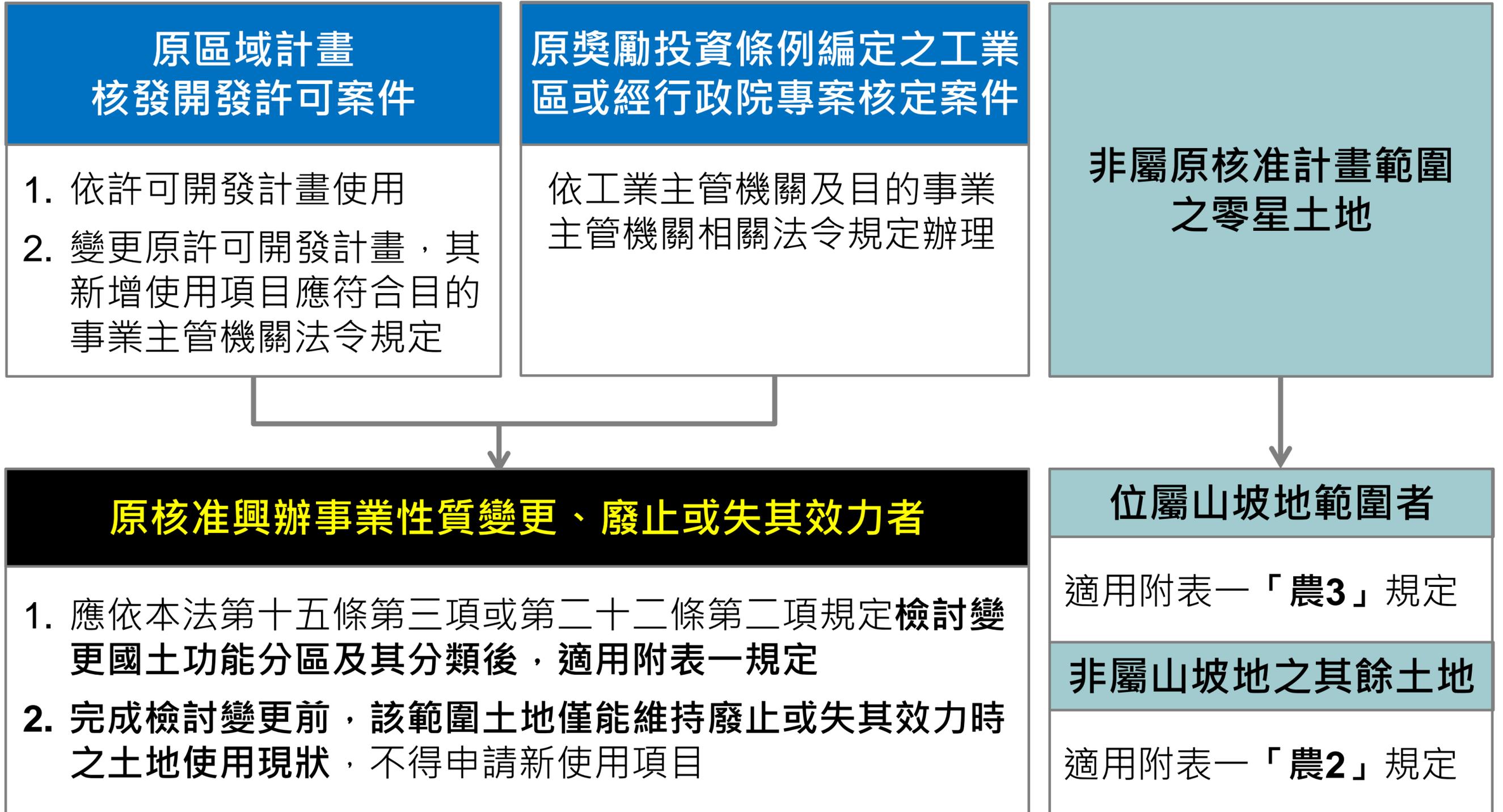


國土功能分區圖(草案)

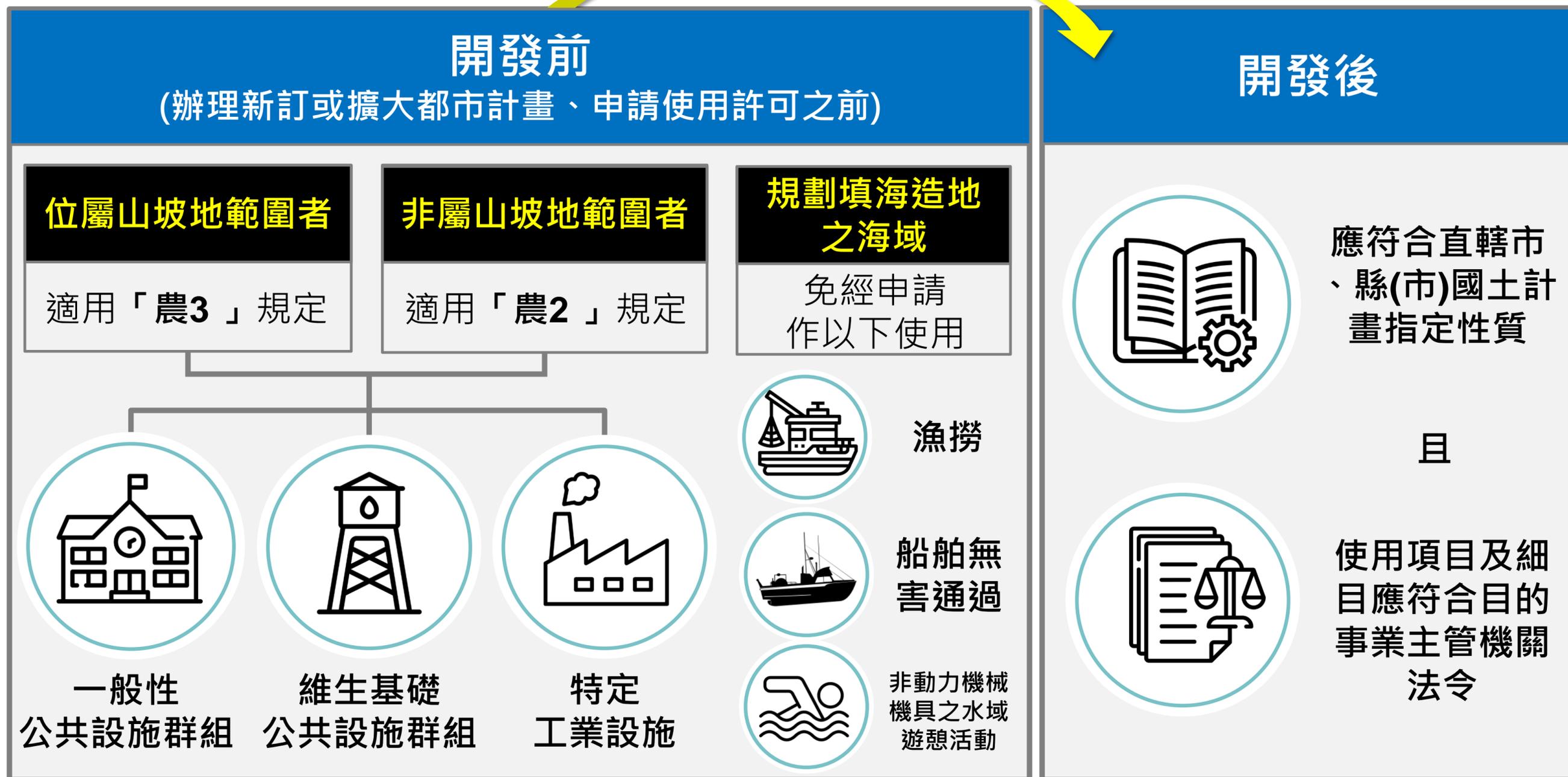


國土利用現況調查圖





- 新訂或擴大都市計畫發布實施
- 取得使用許可



經中央目的事業主管機關認定之重大建設計畫其所需臨時性設施，  
經直轄市、縣（市）主管機關會商有關機關同意後，得從事臨時使用。

## 直轄市、縣（市）主管機關

### 監督機制

負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

### 資料註記

應將臨時使用用途及期限等資料，登載於國土功能分區及使用地資訊系統，並於期限屆滿後刪除。

## 中央目的事業主管機關

### 監督機制

負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

屬國防、安全之使用項目及其細目，以及維生基礎公共設施群組、能源群組項下之使用項目及其細目，其**使用面積小於660m<sup>2</sup>**者，得**免經**直轄市、縣（市）主管機關同意使用。

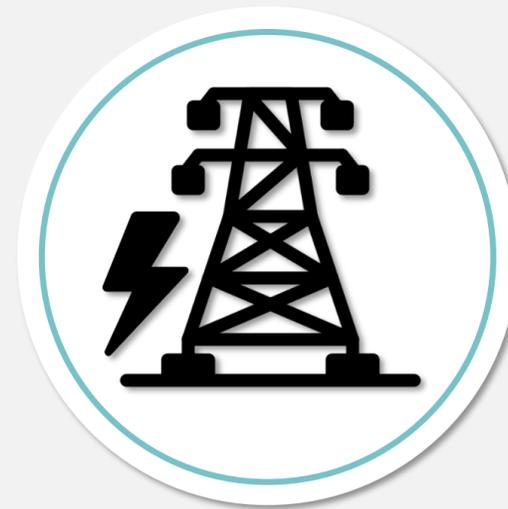
屬維繫社會正常運作、提供必要公共服務之設施



國防設施



安全設施



維生基礎  
公共設施群組



能源群組

■ 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

# 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



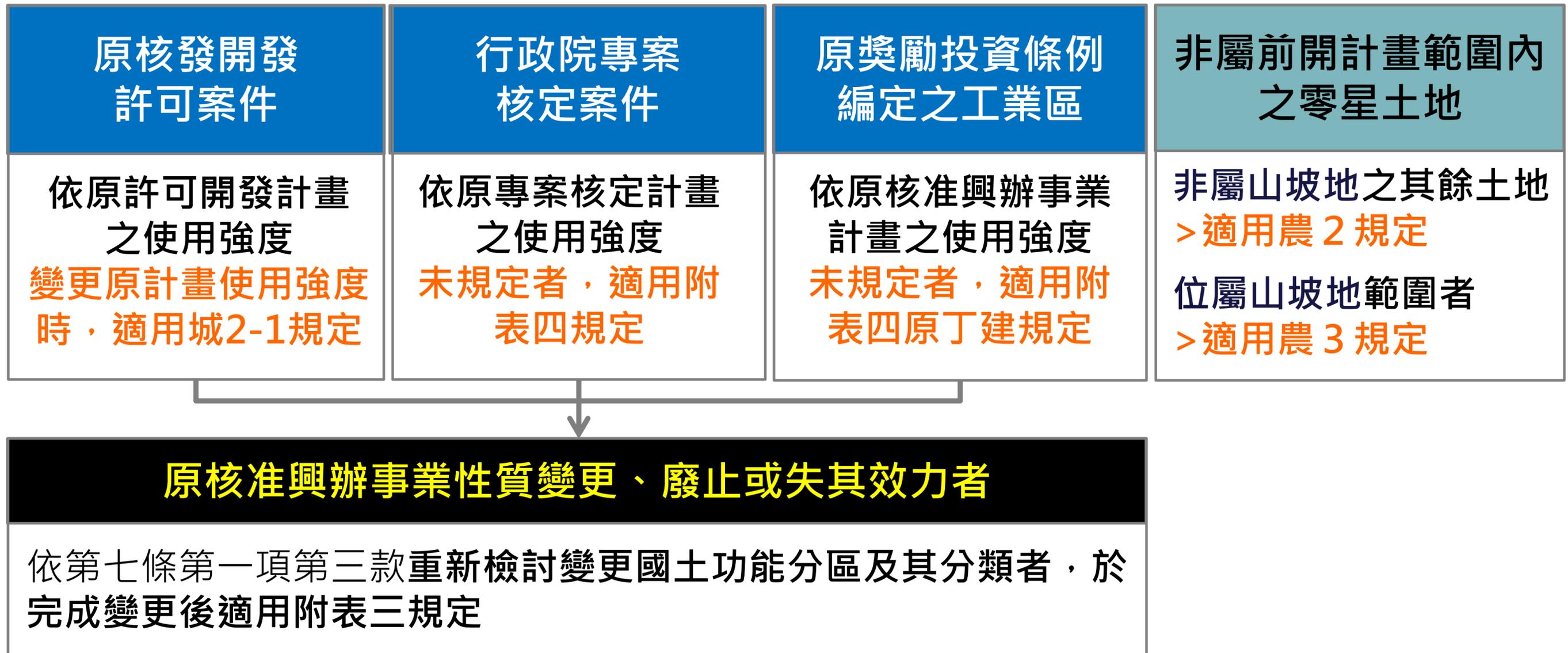
### ● 丁種建築用地做工業設施

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%)



- 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

## ① 審查方式簡化

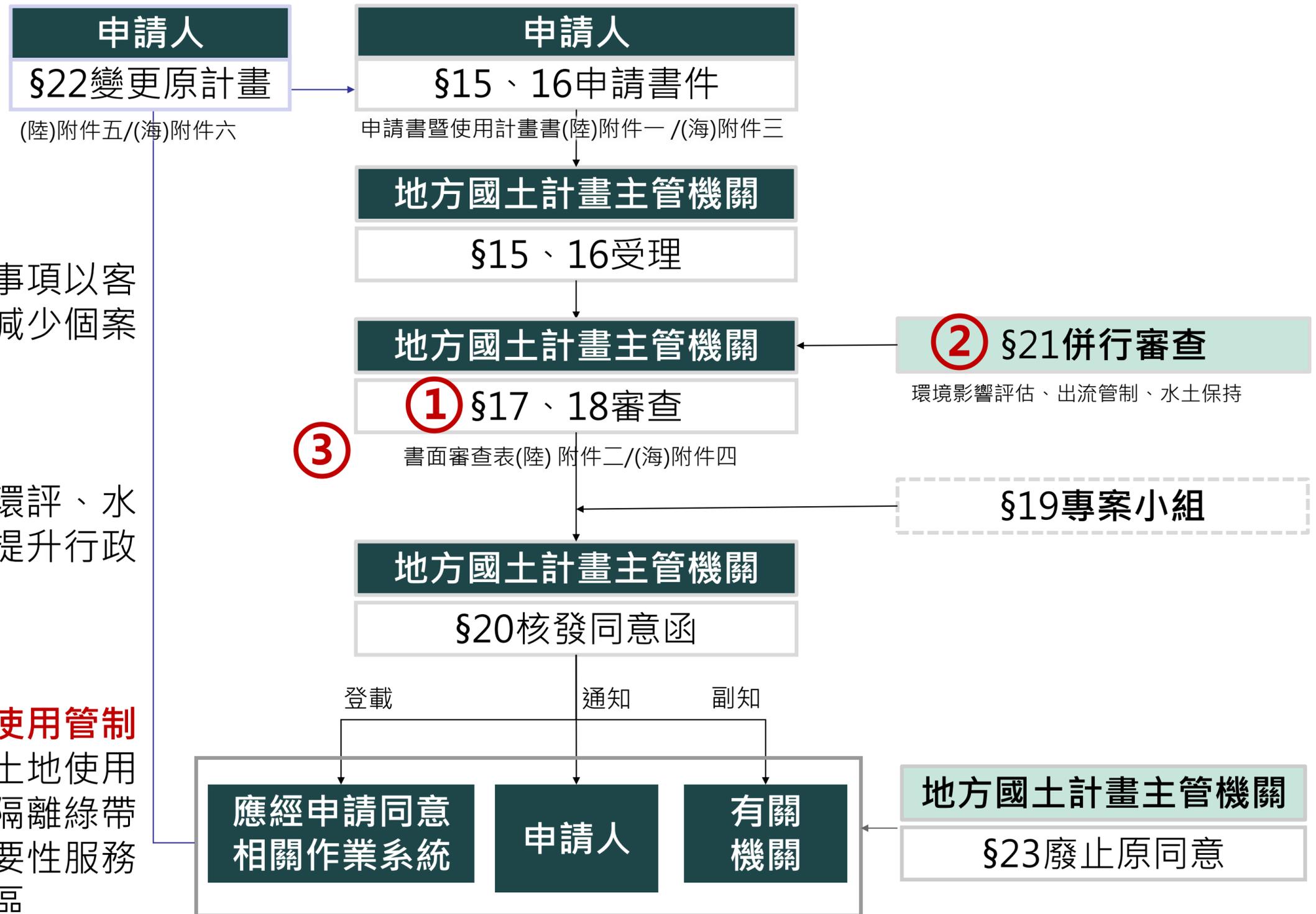
為**羈束處分**，審查事項以客觀事實判斷為主，減少個案裁量空間

## 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





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



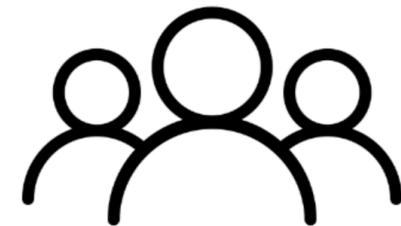
多元查報方式

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
		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
對象	<p>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）</p> <p>註：內政部92.11.25台內營字第0920090059號函</p>	<p><b>行為人。</b></p> <p>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>		

# 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

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

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

# 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：**

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

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。

# 未來還可以**新建農舍**？

**A. 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**

# 合法工廠被劃為國土保育地區會被拆除？

## A. 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，位於合法用地上之合法工廠，未來鼓勵轉型為住商或觀光遊憩等污染性較低之土地使用。

# 既有**合法**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範圍內之零星土地可以作住宅使用？

## ○○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		

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
1	○○區	○段○小段	0001-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之甲種建築用地
2	○○區	○段○小段	0002-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之農牧用地
3	○○區	○段○小段	0003-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之農牧用地
4	○○區	○段○小段	0004-0001	農業發展地區第四類（原）		屬原依區域計畫法編定之農牧用地
5						
6						
7						
8						

項目	分區及其分類										備註
	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3			
2-1	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。

# 農4、城2-1、城3範圍內之零星土地可以作住宅使用？

## ○○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	

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	原依區域計畫法劃定之使用分區
1	○○區	○段○小段	0001-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之甲種建築用地	一般農業區
2	○○區	○段○小段	0002-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之農牧用地	鄉村區
3	○○區	○段○小段	0003-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之農牧用地	一般農業區
4	○○區	○段○小段	0004-0001	農業發展地區第四類（原）		屬原依區域計畫法編定之農牧用地	山坡地保育區
5							
6							
7							
8							

**農4 之甲乙丙建：免經申請作住宅使用**

**農4 屬鄉村區之非建地(適用農4之OX表)：應經申請作住宅使用**

**農4 非鄉村區之非建地 (適用農2、農3之OX表)：不得申請作住宅使用**

# 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

