

花蓮縣政府教育訓練

國土功能分區 與土地使用管制

內政部營建署 簡任技正蔡玉滿

112年7月25日

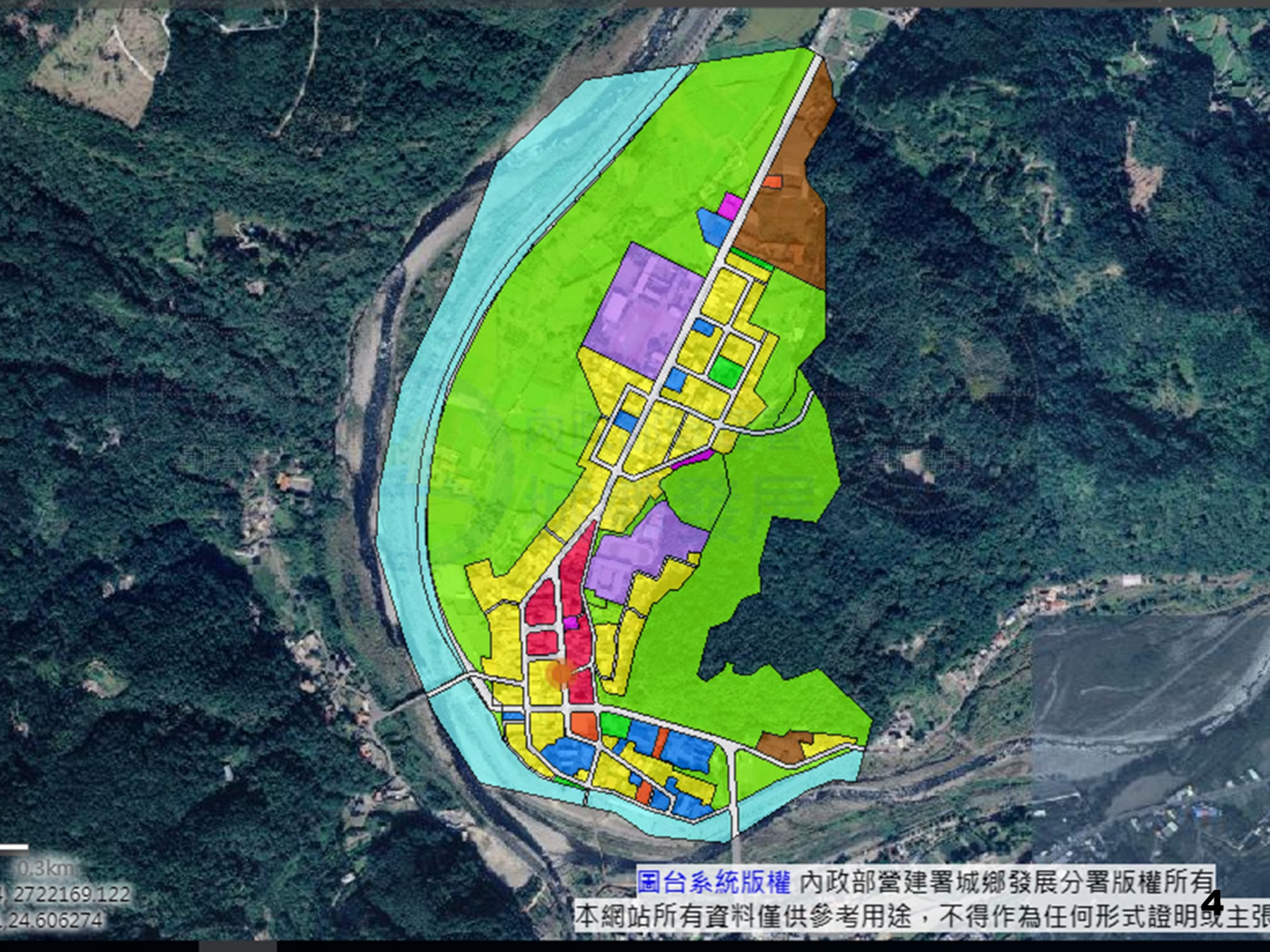
PART
1

國土計畫法立法重點



0.3km
2722349.039
24.607899

圖台系統版權 內政部營建署城鄉發展分署版權所有
本網站所有資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張



0.3km
2722169.122
24.606274

圖台系統版權 內政部營建署城鄉發展分署版權所有
本網站所有資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張



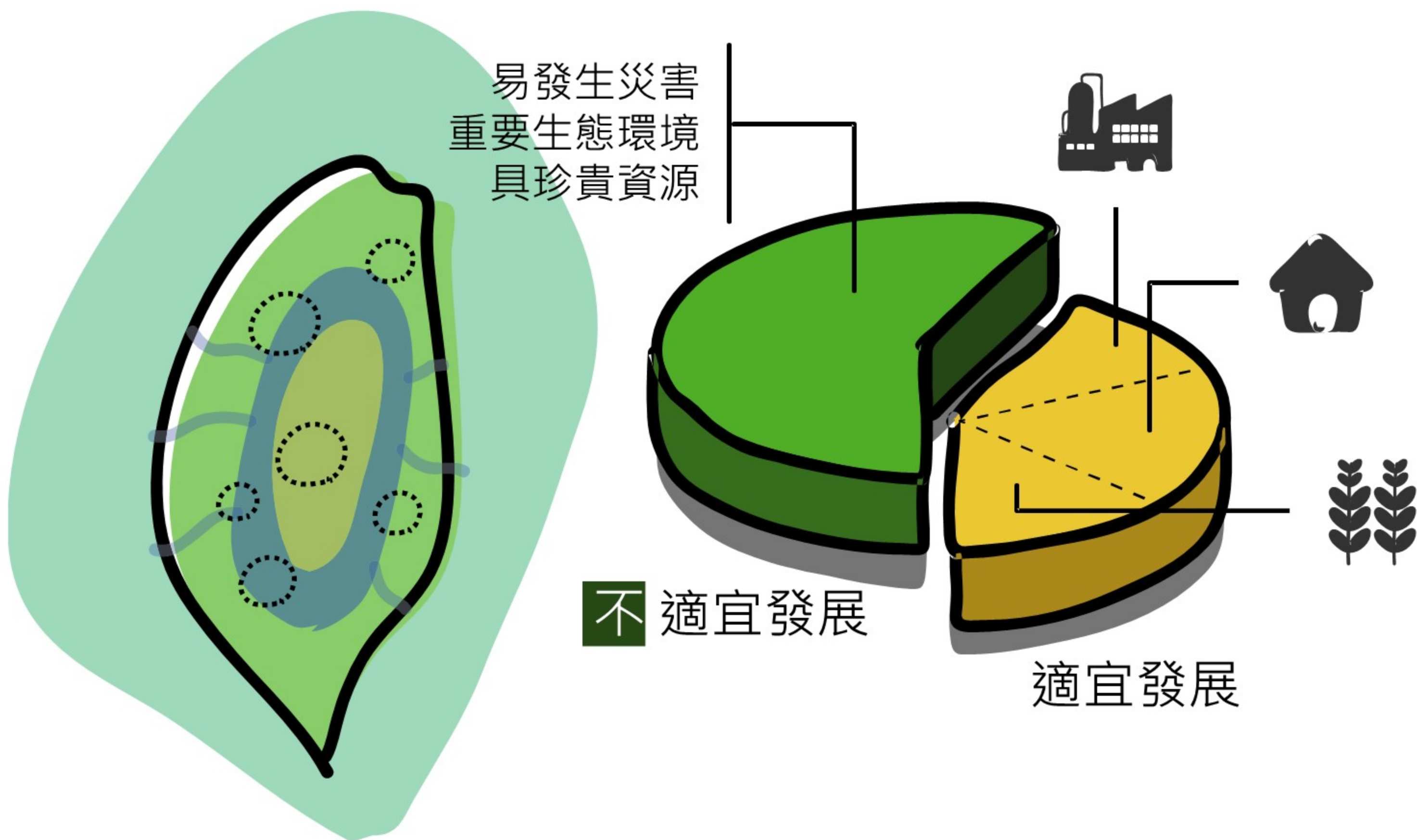
圖層列表 開啟「圖層列表」介面，加入更多底圖、土地相關、環境敏感、災害潛勢圖資

- ☐ OFF 1-09野生動物重要棲息環境
- ☐ OFF 1-08野生動物保護區
- ☒ ON 1-20-1飲用水水源水質保護區
- ☐ OFF 1-20-2飲用水取水口一定距離內之地區
- ☐ OFF 地籍圖(1/1000顯示)
- ☐ OFF 國家公園使用分區
- ☒ ON 都市計畫使用分區
- ☐ OFF 非都市土地使用分區圖
- ☒ ON 非都市土地使用編定圖

0.3km
2721309.226
24.598512

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。



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 種類 與內容				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)						

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

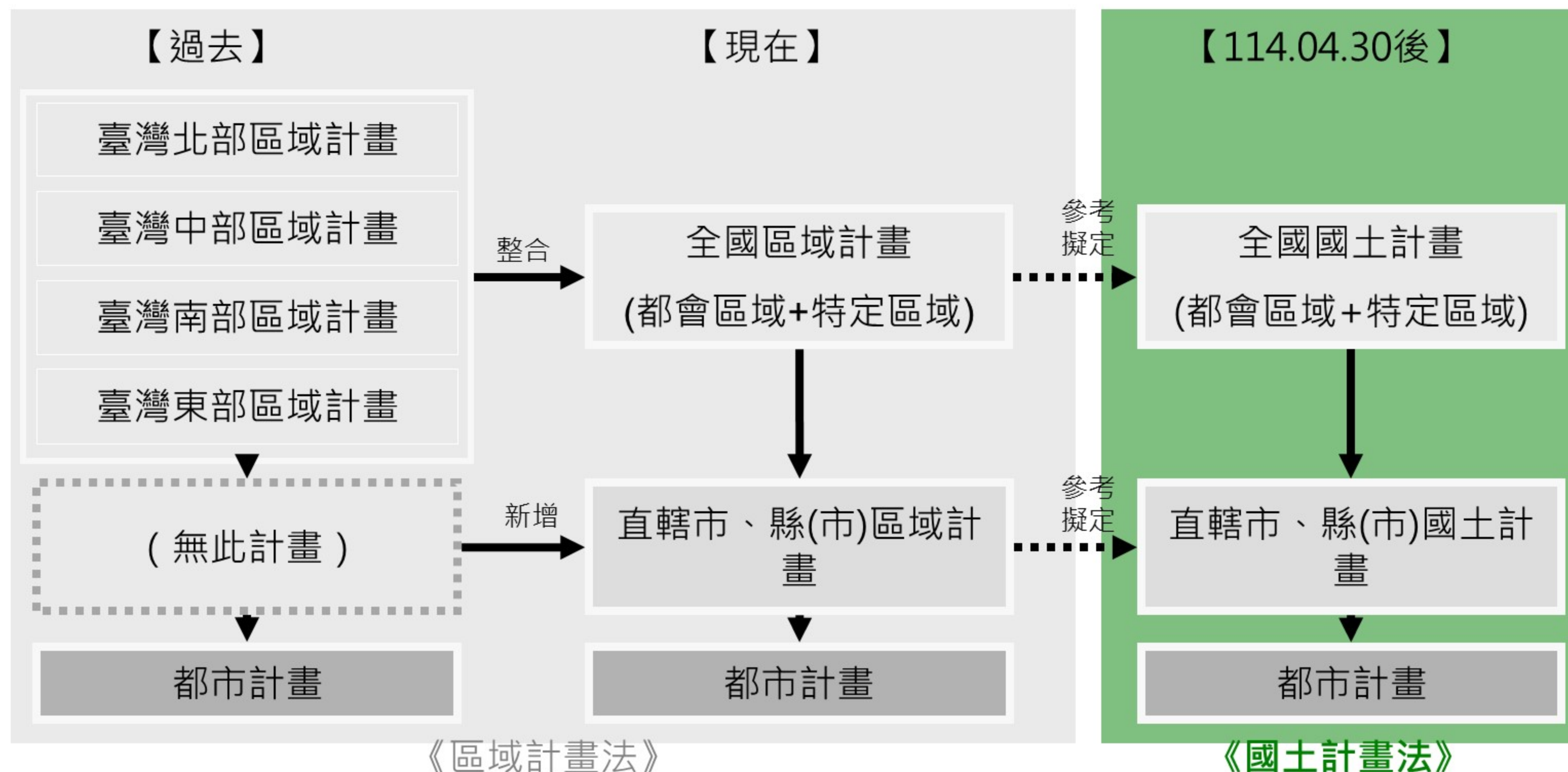


6
保留因地制宜彈性



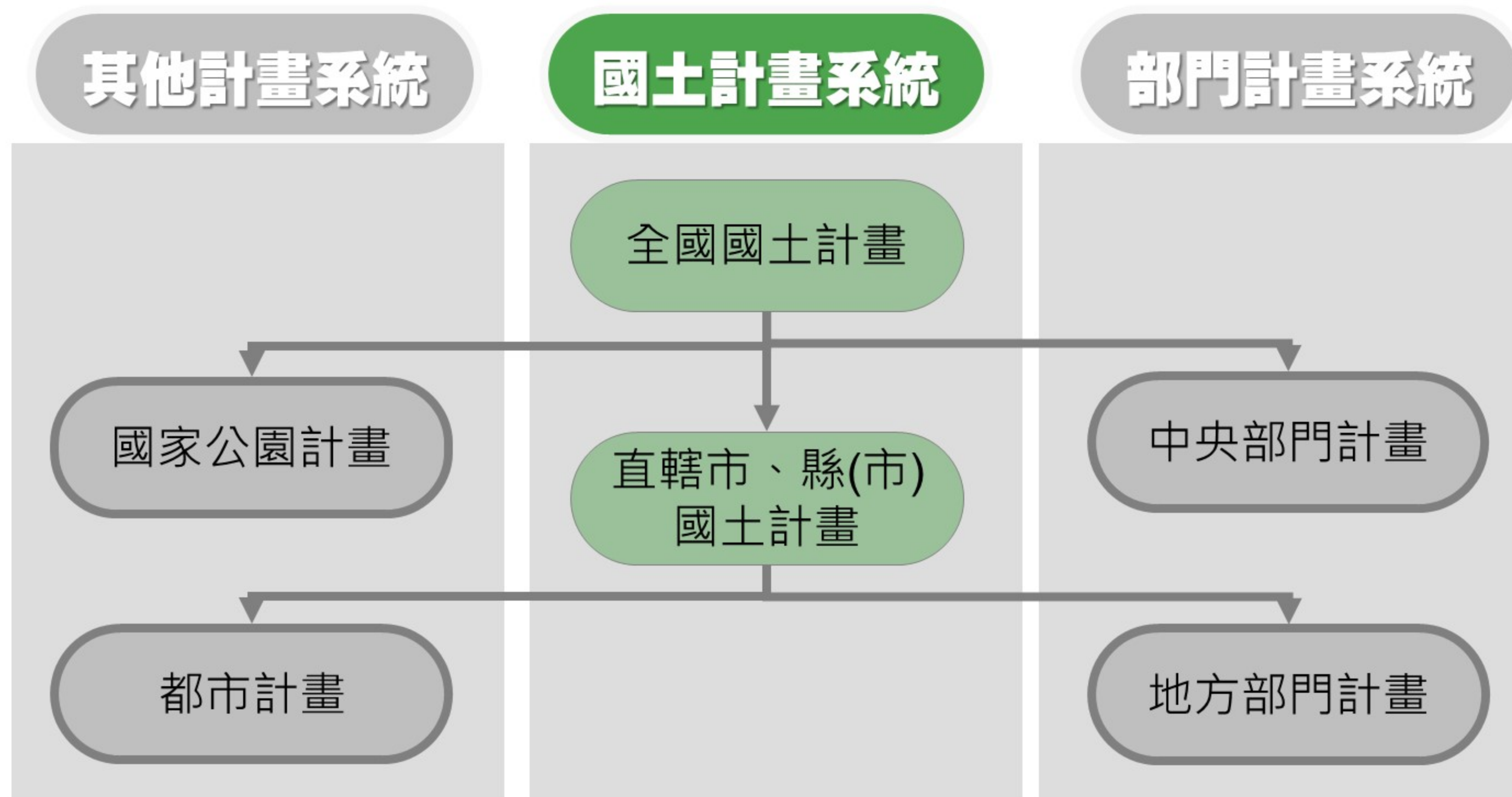
重點1. 確認國土計畫優位性

- 國土計畫法公告實施後，主管機關應擬定「全國國土計畫」及「直轄市、縣（市）國土計畫」，取代現行區域計畫。直轄市、縣（市）國土計畫應遵循全國國土計畫，建立二層級空間計畫體系。（§8）
- 必要時，得擬定都會區域或特定區域計畫，納入全國國土計畫。（§9）



重點1. 確認國土計畫優位性

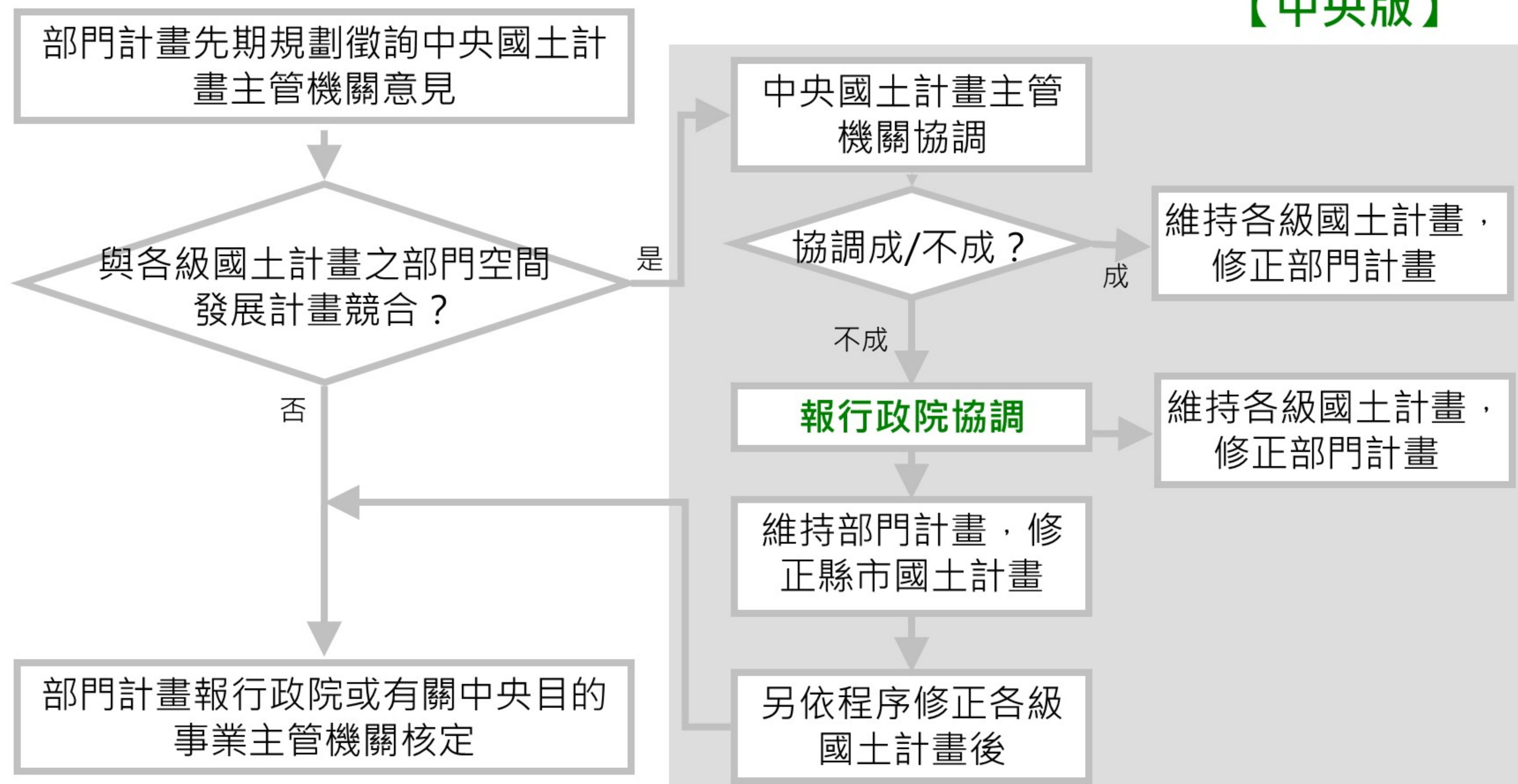
- 現行都市計畫或國家公園計畫，應遵循國土計畫，確認國土計畫之優位性；直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應限期辦理都市計畫之擬訂或變更。(§8、16)
- 各目的事業主管機關擬訂之部門計畫應遵循國土計畫，並應於先期規劃階段，徵詢同級國土主管機關之意見。(§17)



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。
五、能源	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。
	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。

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)

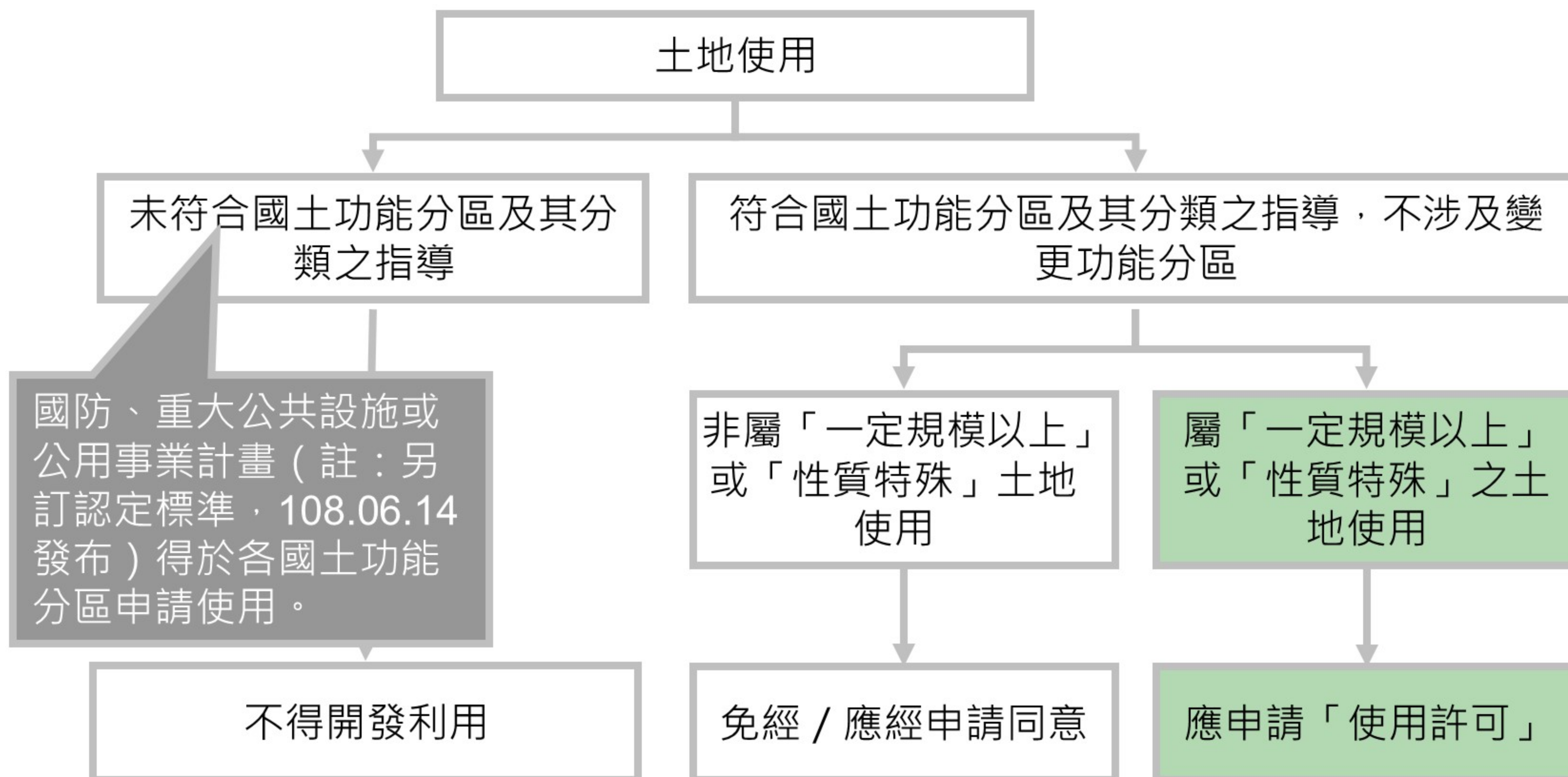
國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度較高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (排他性)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可)
第4類 (都市計畫保護區)	第2類 (相容性)	第4類 (鄉村區、 原民聚落)	第2-3類 (重大計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 (原民鄉村區)

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)

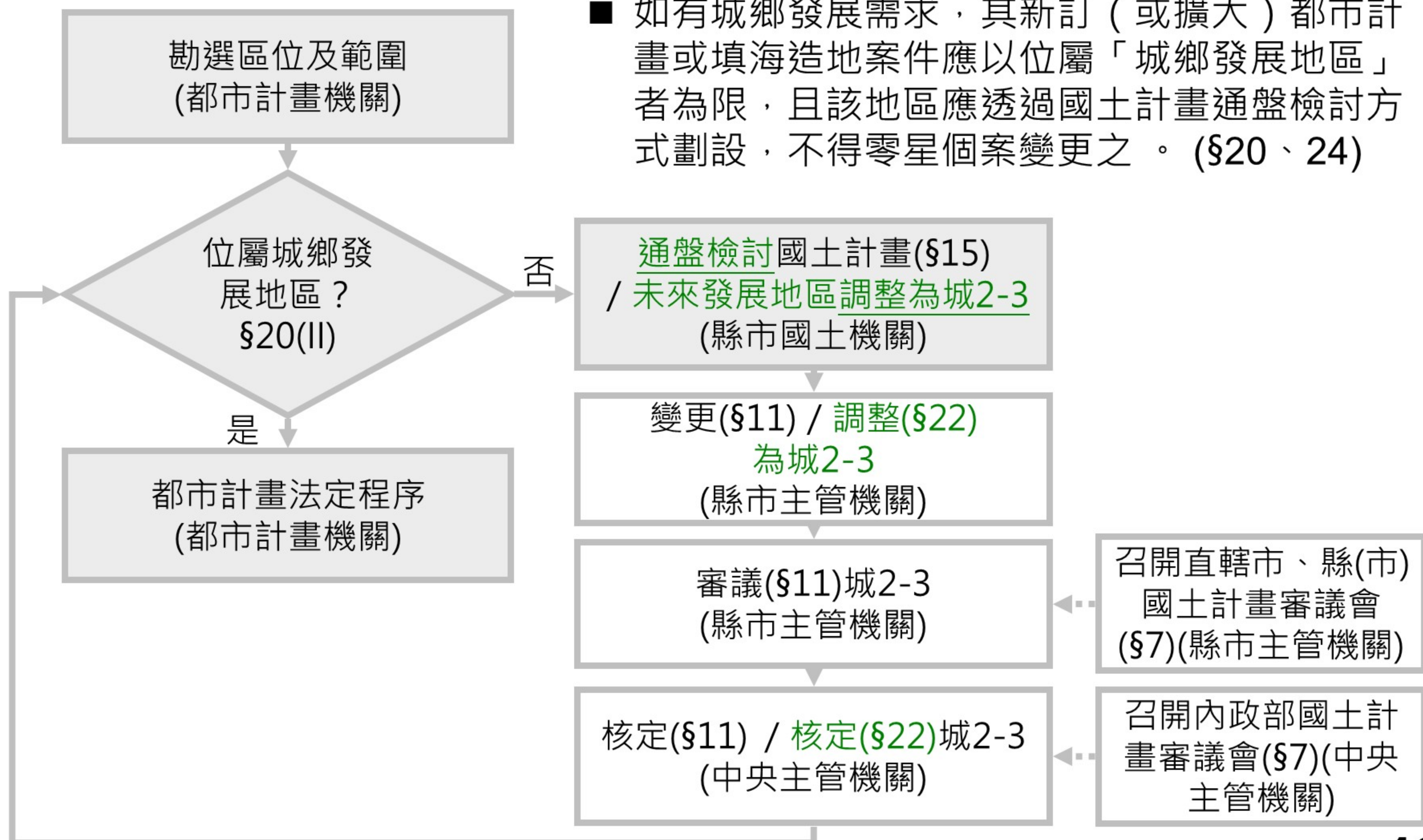


■ 重大之公共設施或公用事業計畫認定標準(於108年6月14日發布)

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）



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. 納入民衆參與機制

階段	區域計畫	國土計畫
計畫擬訂階段	(無)	公開展覽及公聽會 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
計畫審議階段	區域計畫委員會 - 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）	國土計畫審議會 - 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）

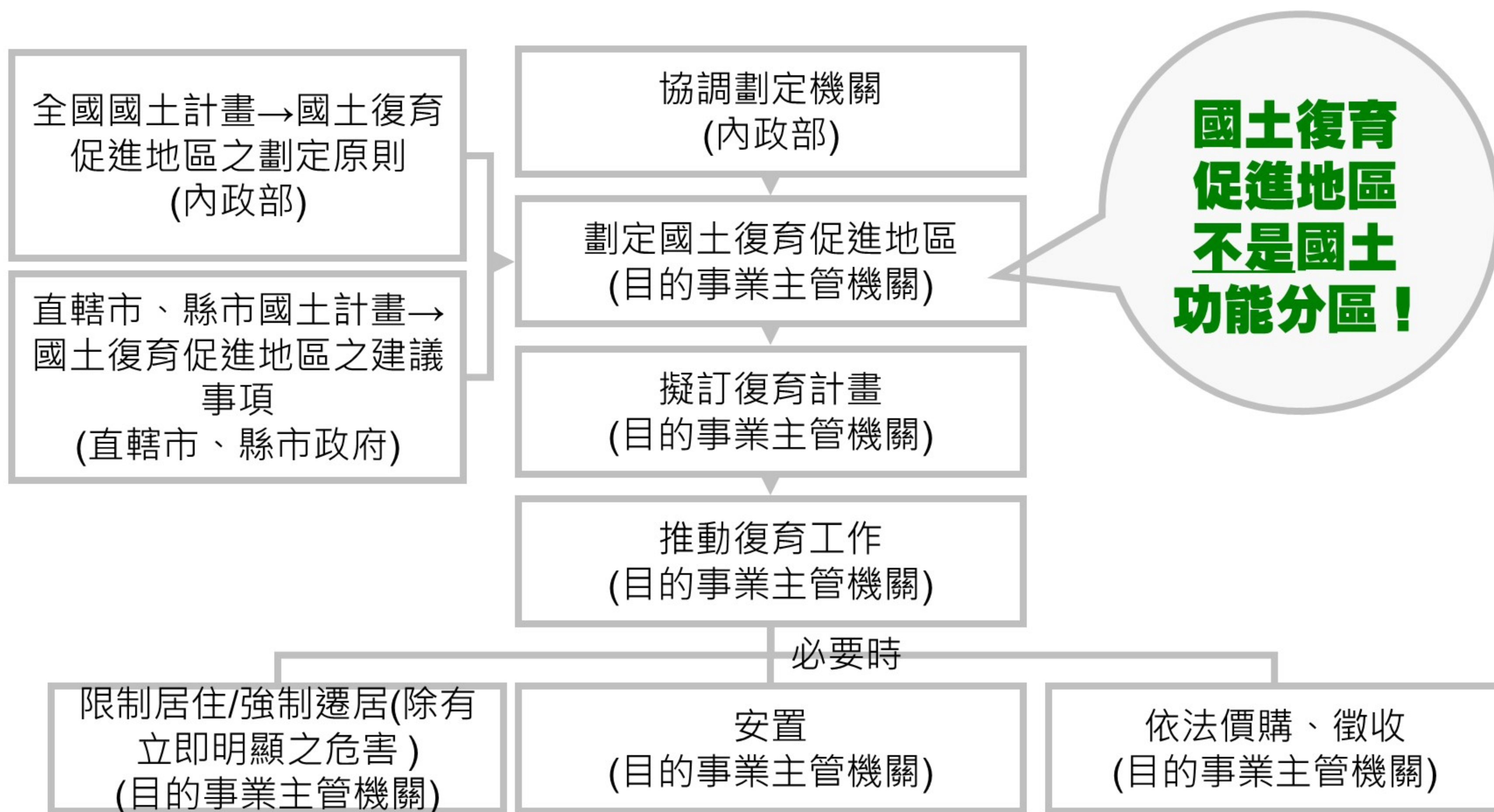
重點4. 推動國土復育工作

- 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。



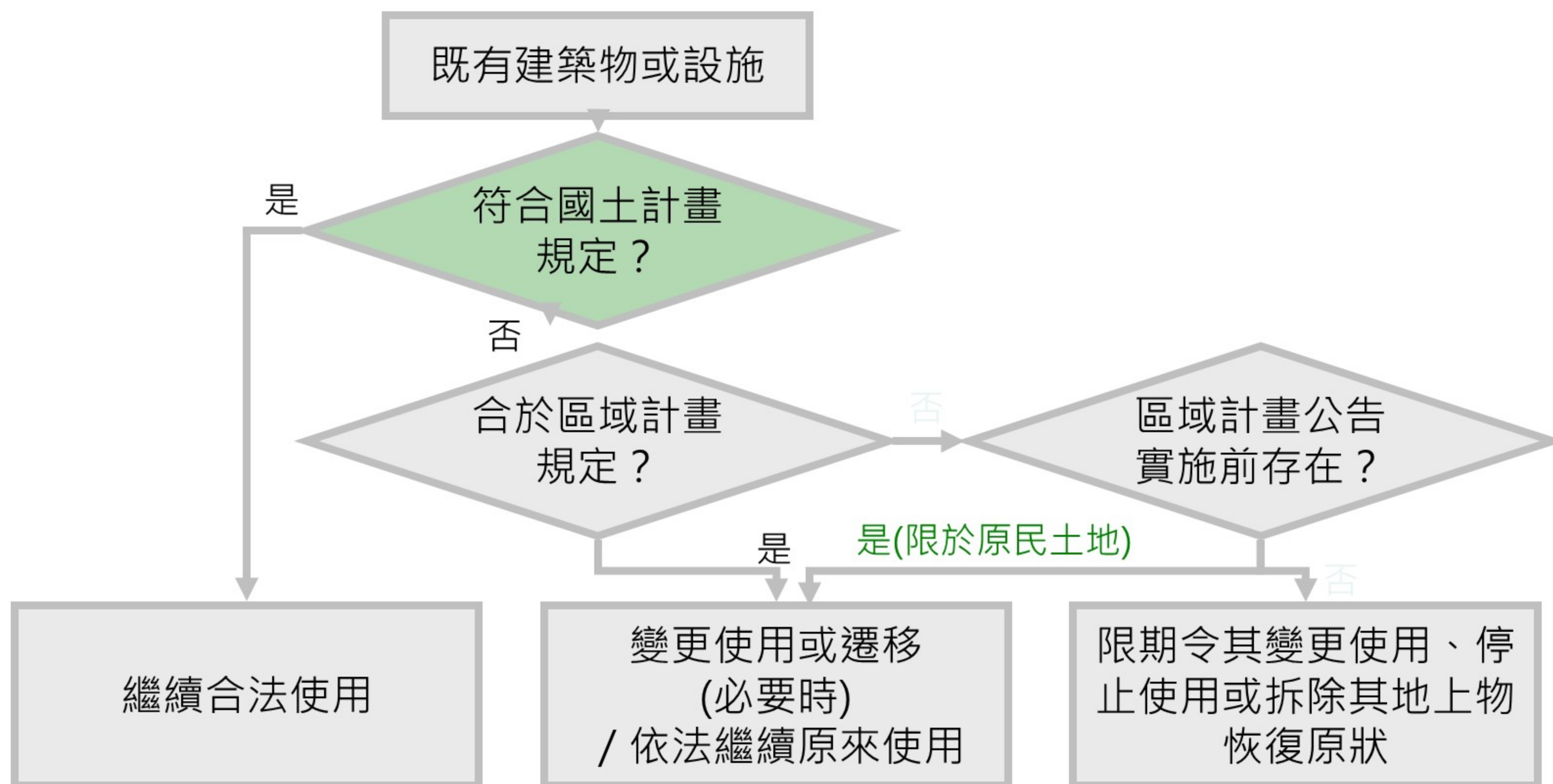
重點4. 推動國土復育工作

- 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)



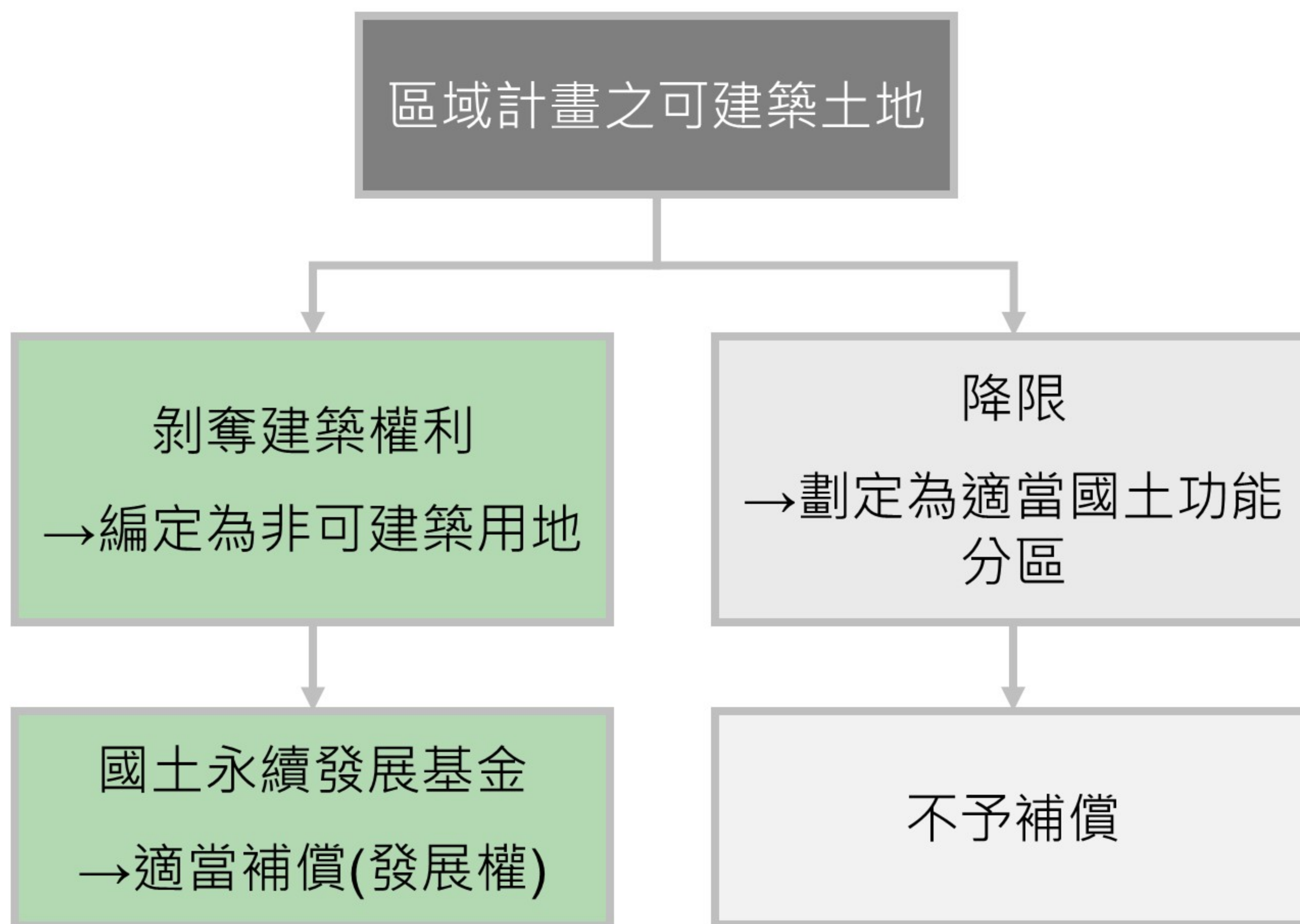
重點5. 研訂補償救濟機制

- 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)



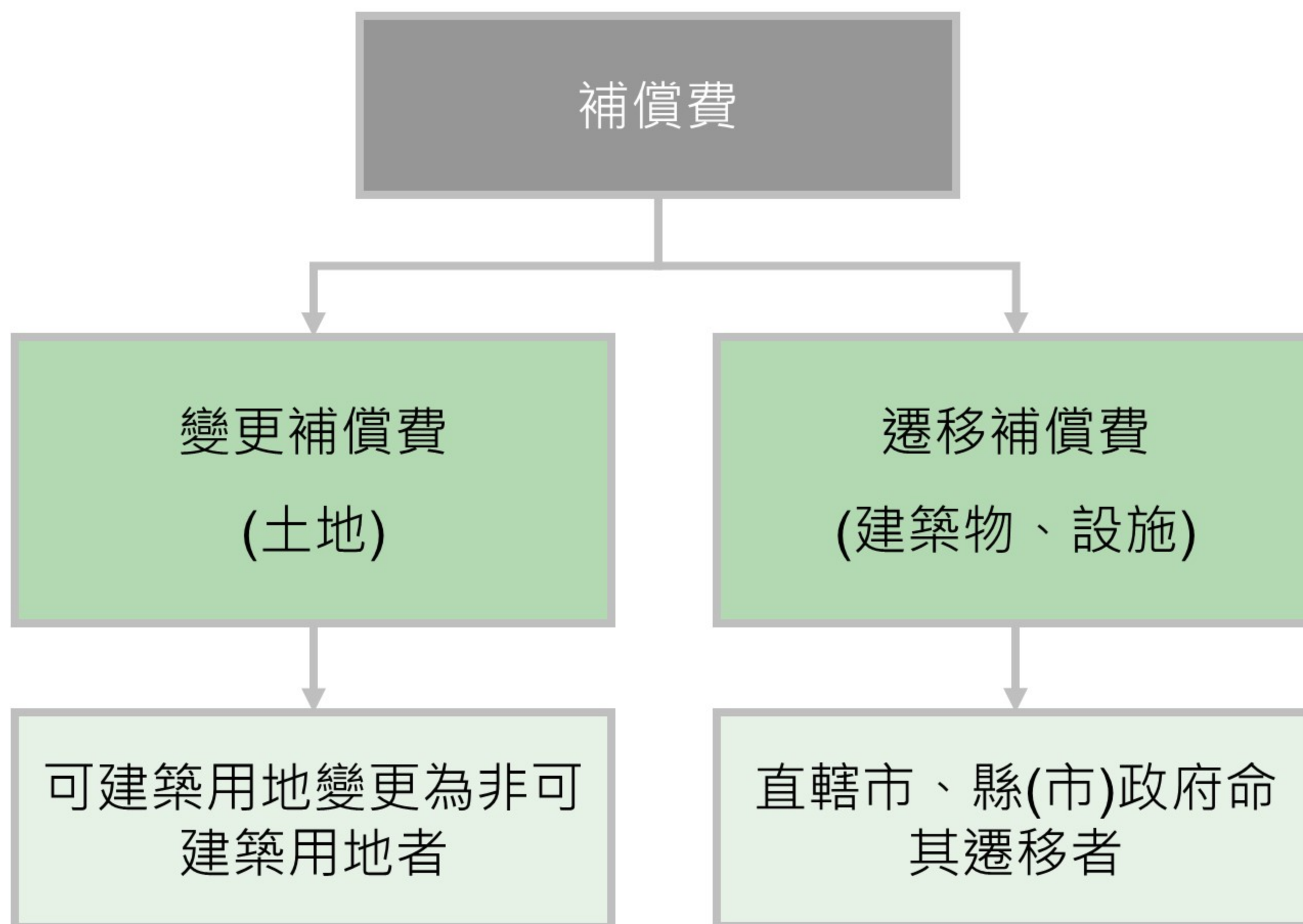
重點5. 研訂補償救濟機制

- 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

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。



用途

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。

重點6. 保留地方因地制宜彈性

訂定自有縣市 國土計畫

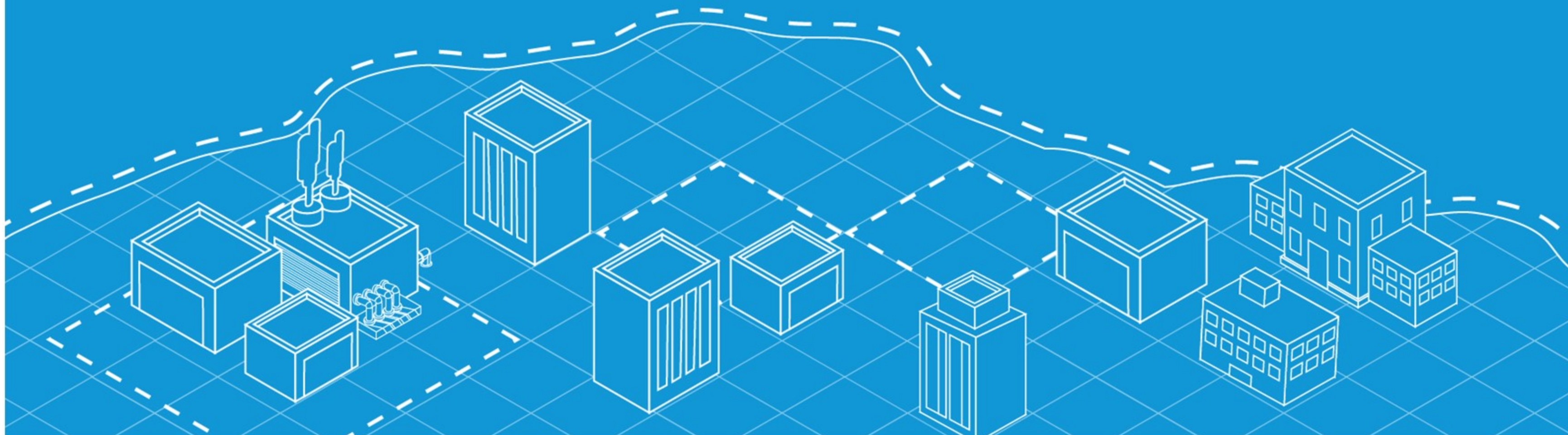
- 依施政重點提出縣市轄區空間發展構想
- 簡化開發審議流程
- 訂定未登記工廠輔導及清理計畫

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
2

國土功能分區劃設

步驟一



全國國土計畫

步驟二



縣市國土計畫

步驟三



國土功能分區圖

2.1 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：5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)

2.1 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

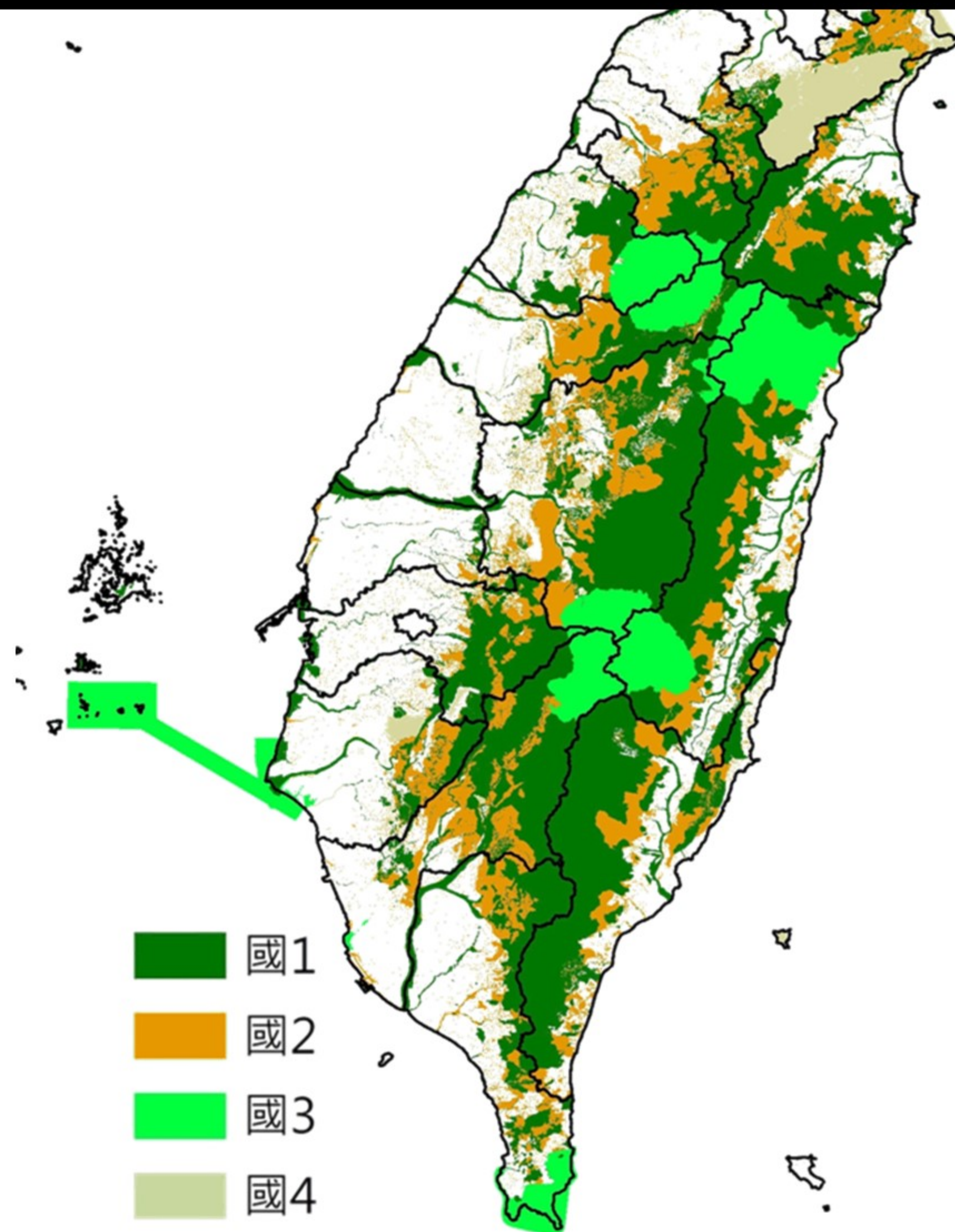
鄰近山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地周邊地區內，屬於保育緩衝空間。
現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島。

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。



2.1 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

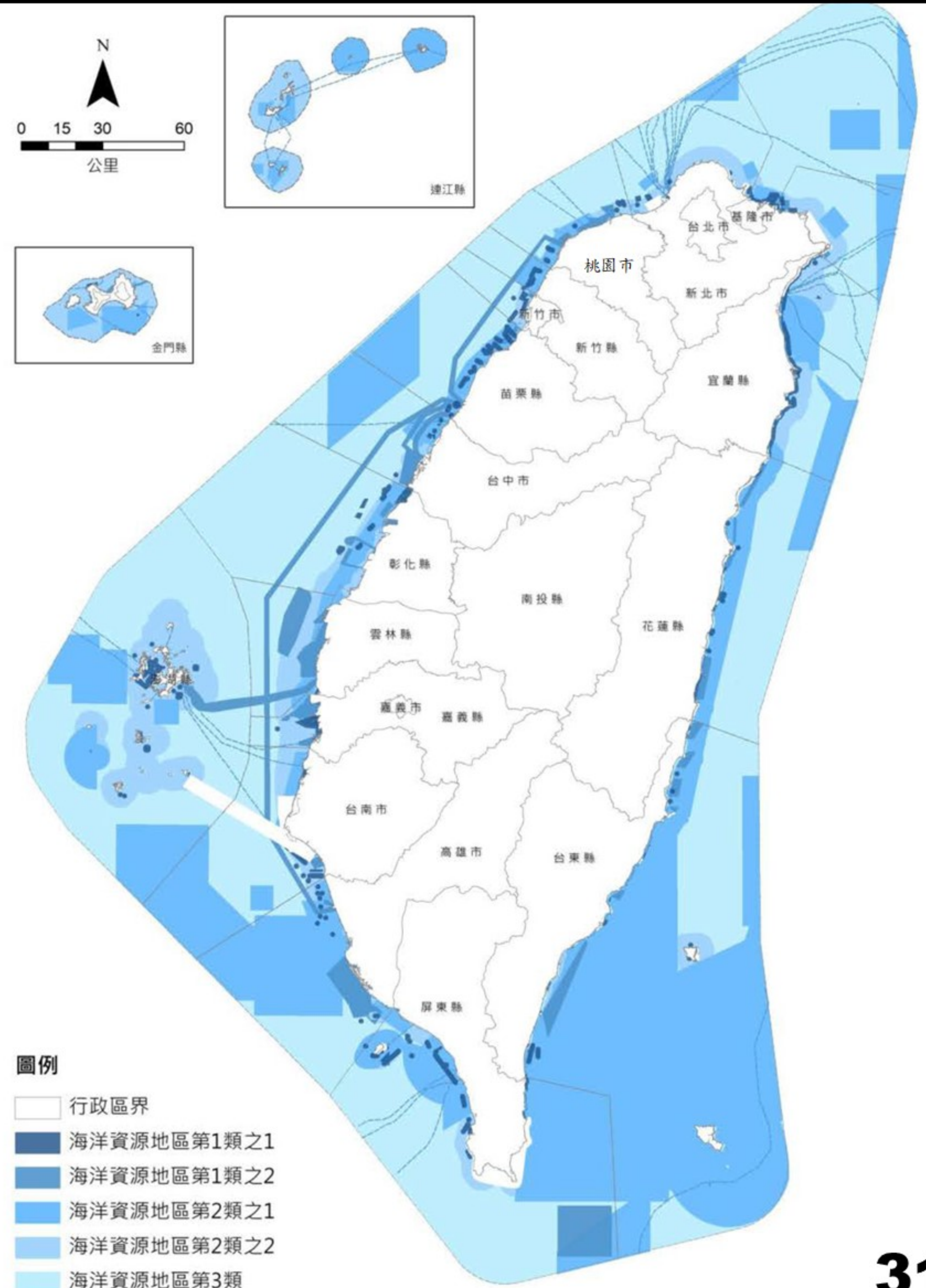
屬海1-1及海1-2以外之範圍，經行政院或中央目的事業主管機關會商相關機關**核定之重大建設計畫**，其使用需設置人為設施且具排他性者。

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。



2.1 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

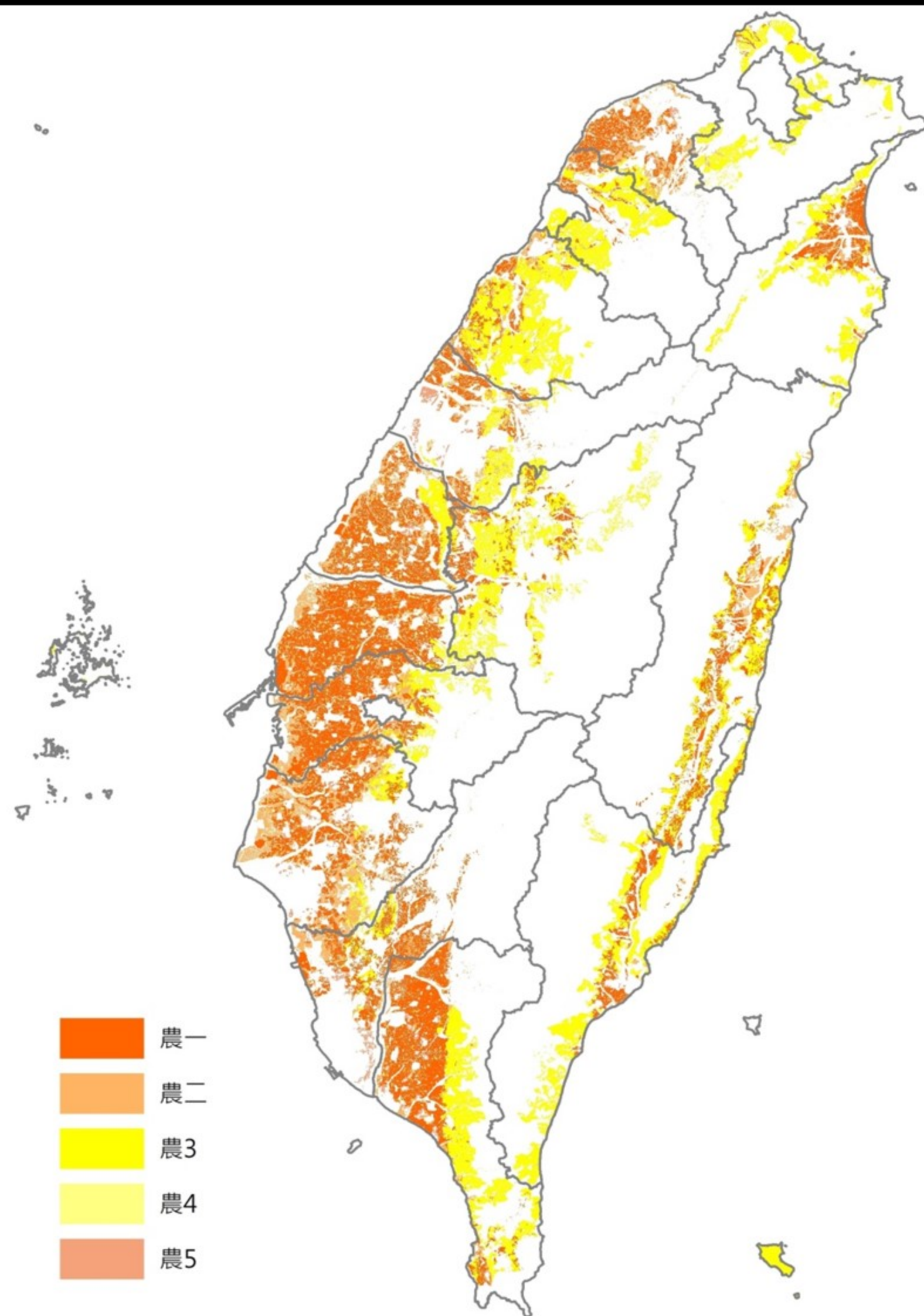
位於**山坡地**之農業生產土地，以及可供經濟營林等之林產業用地。

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**。



2.1 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

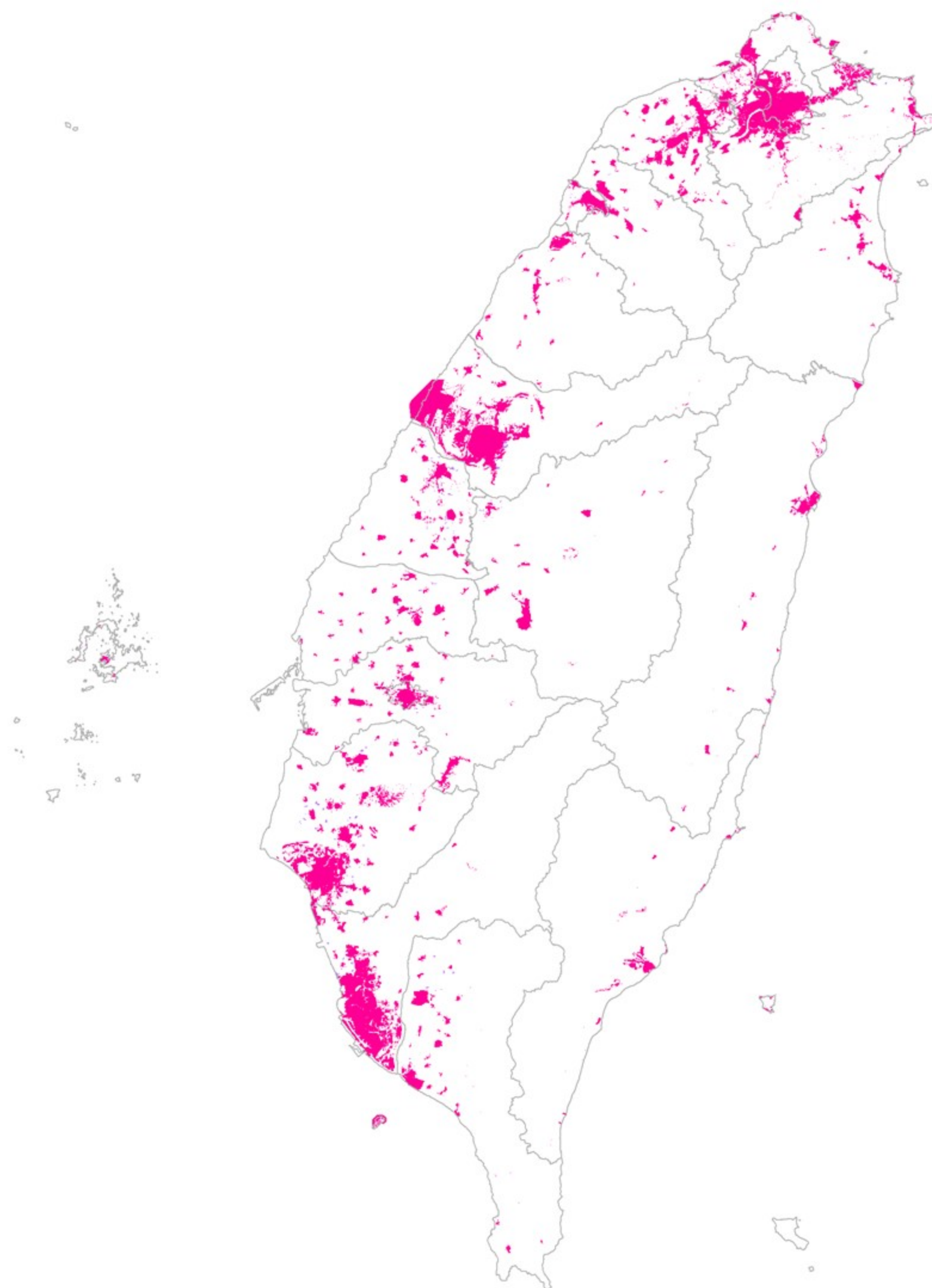
核發**開發許可地區**（除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外）。

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

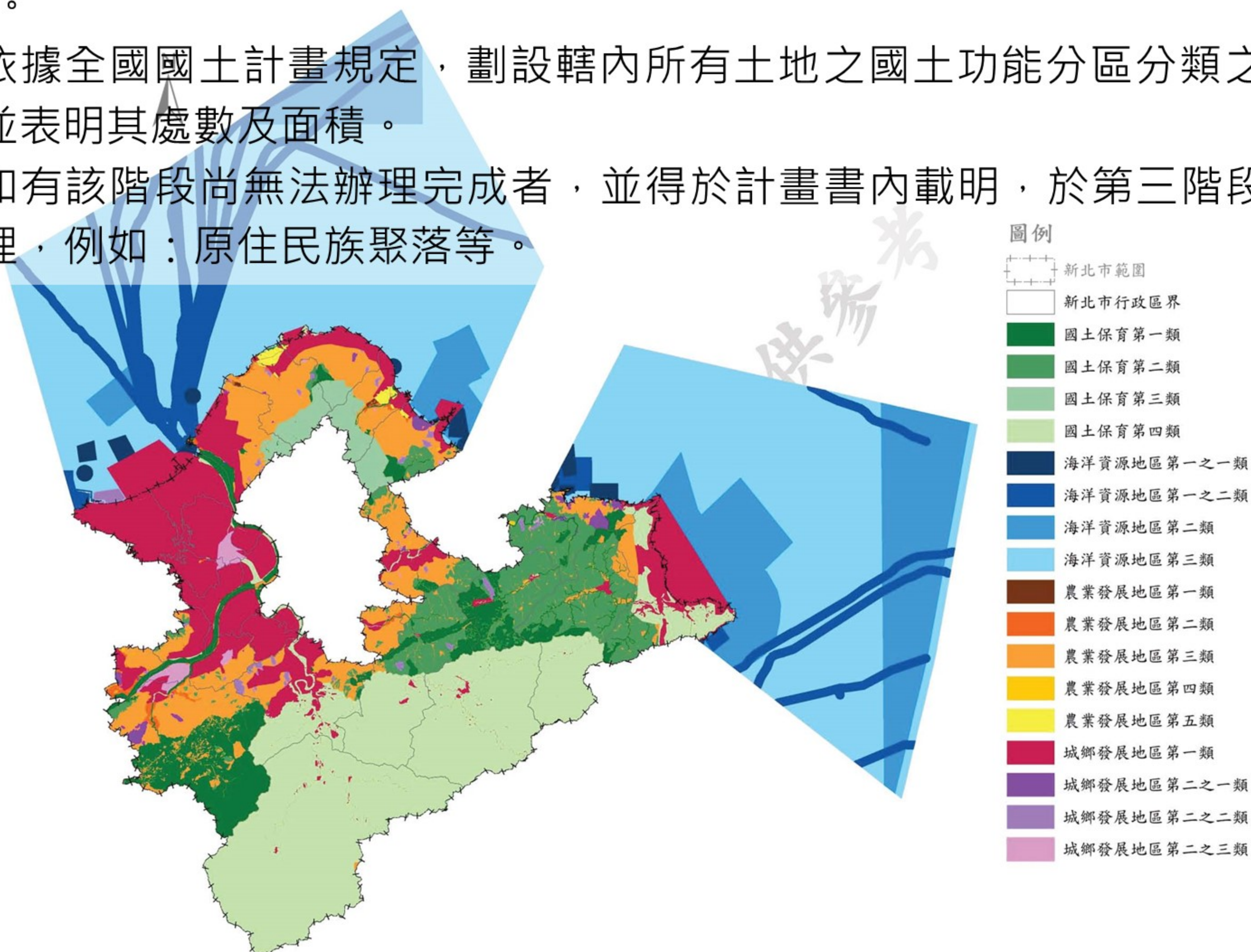
原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之**鄉村區**。



2.2 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。



?

國土功能分區分類可以因地制宜劃設？

可以！具特殊性、相容性、公益性及合理性，並配套研擬土地使用管制規定者，經國土計畫審議會審議通過後，得因地制宜劃設。

■ 原住民部落國土功能分區分類劃設

- 基於國土法§6國土規劃應尊重及保存原住民族傳統文化、領域及智慧，經檢視南庄鄉9處、獅潭鄉1處合計10處集居聚落，面積約52.68公頃，同時符合國保一(飲用水水源水質保護區)及農發四劃設條件，本計畫劃為農發四。



原民集居已是既成事實，考量功能分區劃設原則無法符合南庄鄉、獅潭鄉原住民族特殊發展脈絡。



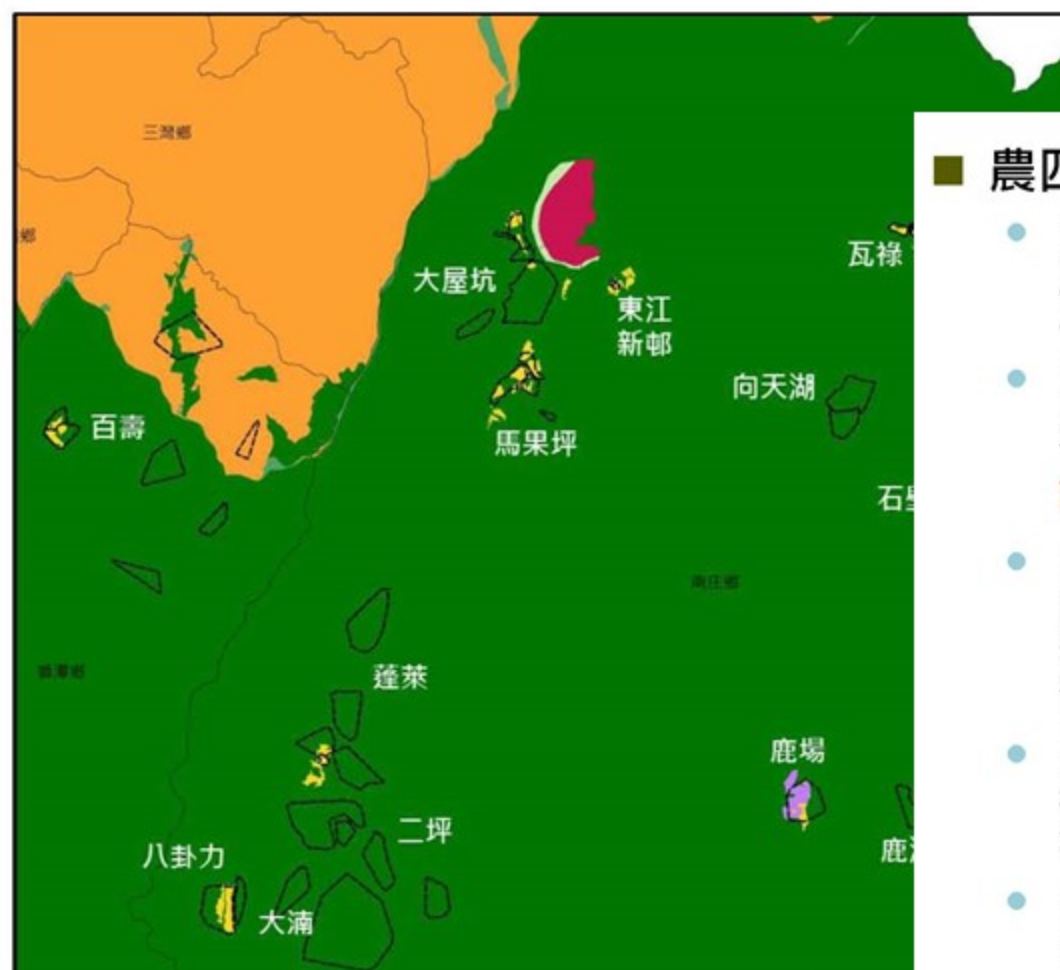
僅適用於本縣飲用水水源水質保護區與核定部落範圍交集地區(南庄鄉15處、獅潭1處)



有利原鄉永續經營，符合地方創生精神等政策精神，使原鄉三生空間關係更緊密



提供原住民族基本生活機能，符合本計畫整體空間發展及成長管理精神



■ 農四因地制宜之土地使用管制內容

- 適用之區位
原住民族土地內位於田美飲用水水質水量保護區範圍內，經劃設為農業發展地區第四類者。
- 應經申請同意使用項目、條件、程序
在兼顧不影響飲用水水源水質，及維持原住民族生活所必要之原則下，畜牧設施、農業科技設施、休閒農業設施、無公害性小型工業設施、廢棄物清理設施項目，應經國土計畫主管機關同意下使用。
- 免經申請同意使用項目
除上述使用項目外，建議依循「國土計畫土地使用管制規則(108.8草案)」農業發展地區第四類者之規定辦理。
後續使用許可依國土法§24所訂子法進行辦理。
- 禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項
相關使用規定仍應符合飲用水管理條例及目的事業主管機關之相關規定。
- 倘後續「國土計畫土地使用管制規則(草案)」內容明確後，與現況合法使用或政策產生競合影響時，應納入後續國土計畫通盤檢討作業研議。

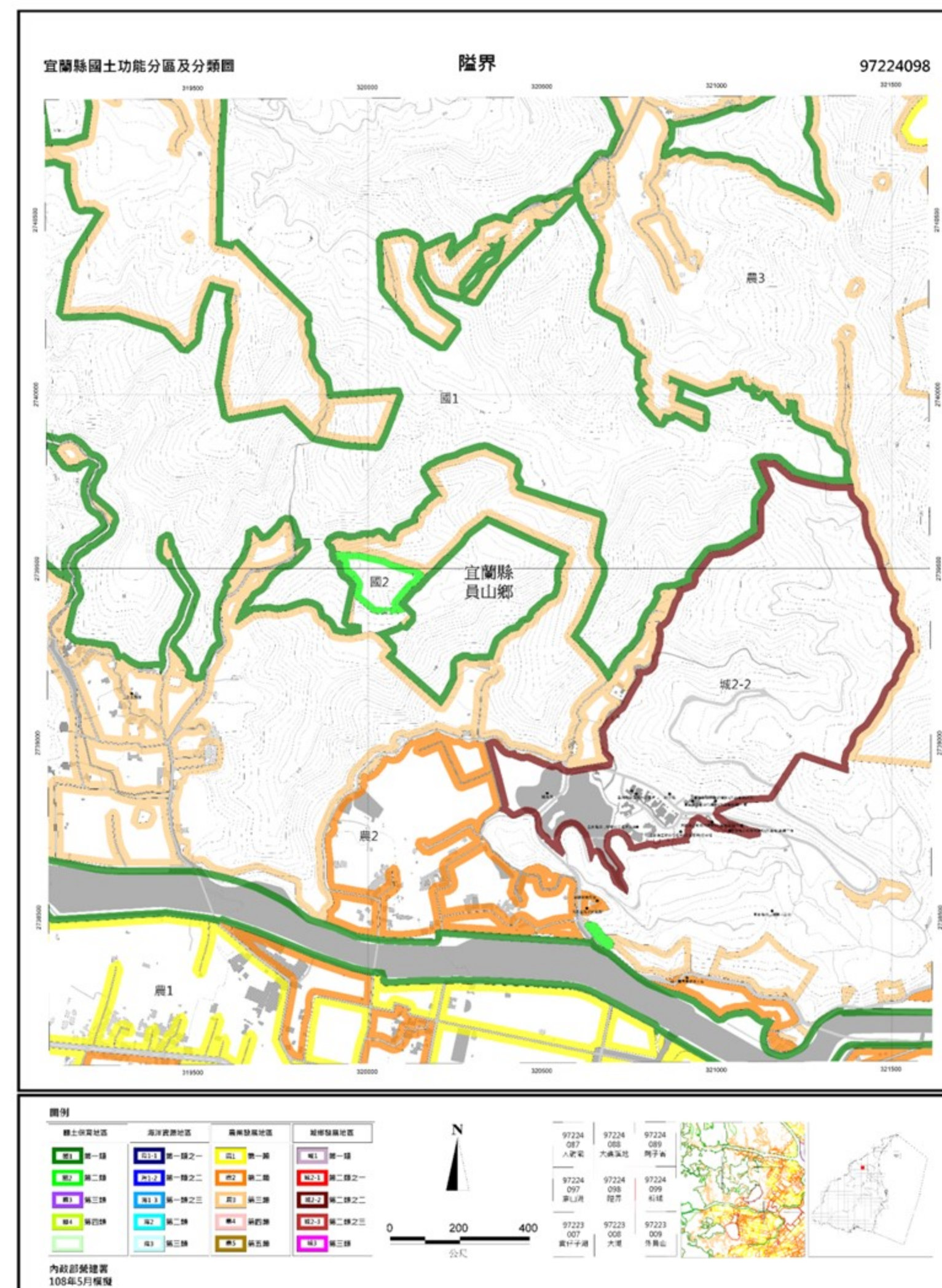
■ 尚有9處部落未達聚落劃設通案性原則，後續應透過鄉村地區整體規劃或原住民族特定區域計畫辦理。

2.3 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分類及使用地編定圖繪製作業辦法規定，繪製轄內所有土地之國土功能分區分類圖、使用地編定圖及劃設說明書。

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(僅限於直轄市、縣(市)國土計畫規定得再調整者，例如原住民族部落範圍內之聚落)。



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。

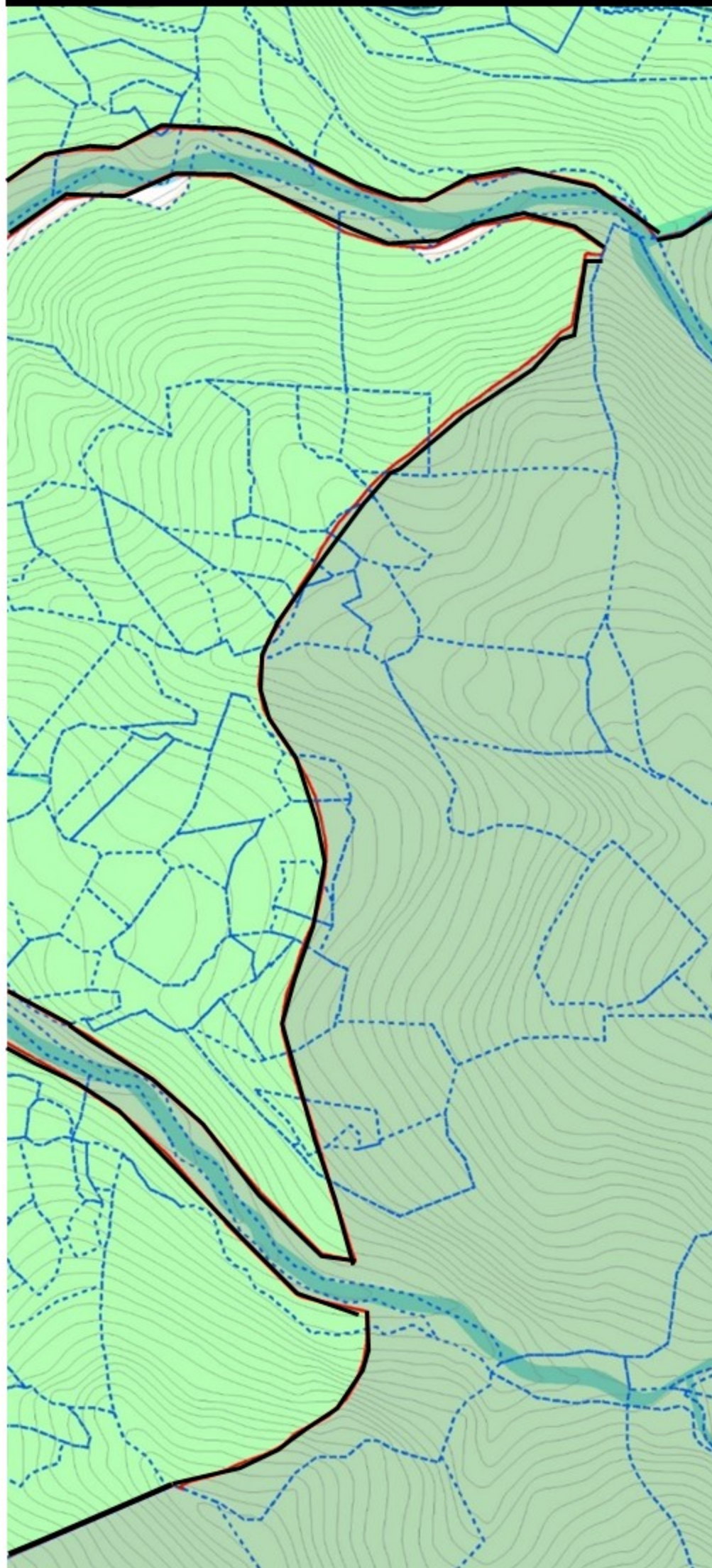
方案二：依地籍劃設

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

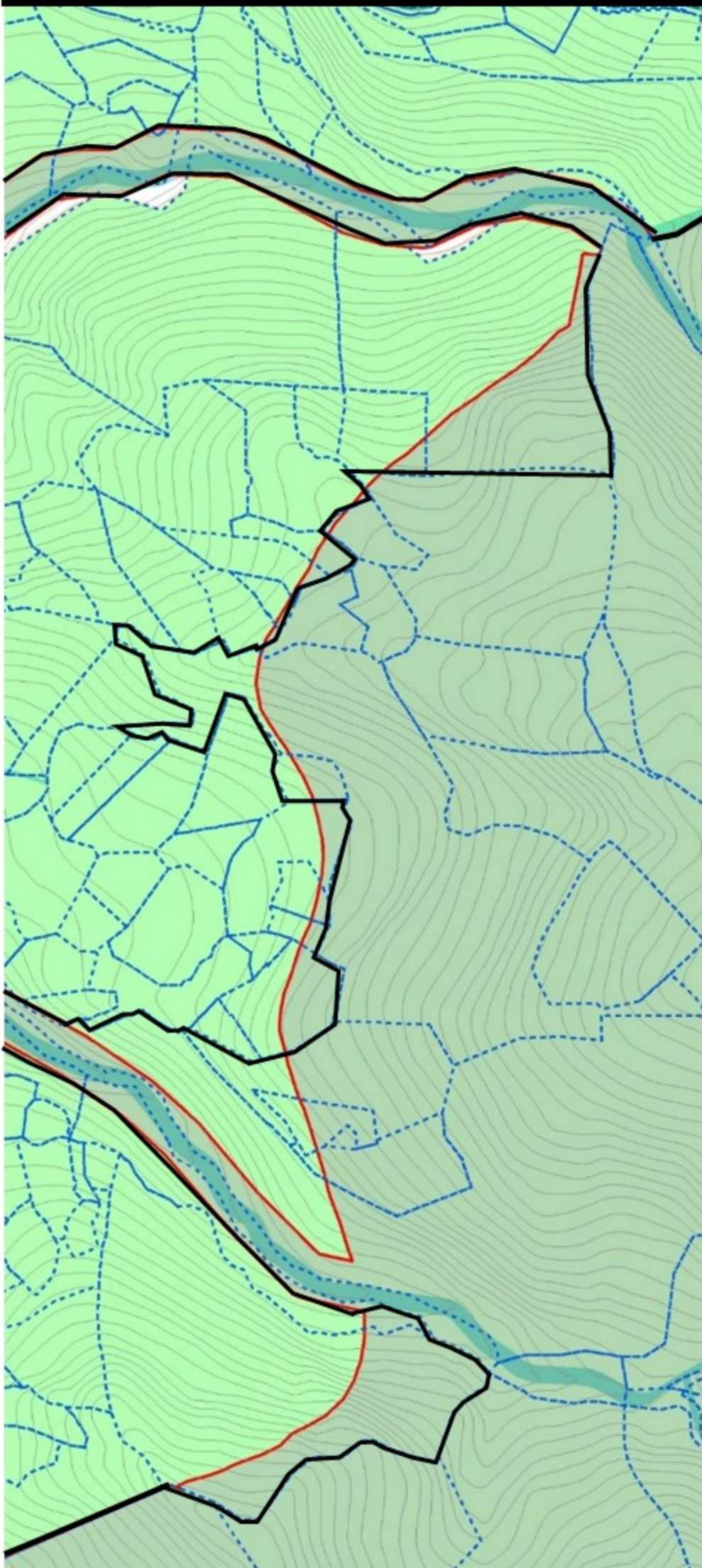
方案三：依地籍範圍折點連接線劃設

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

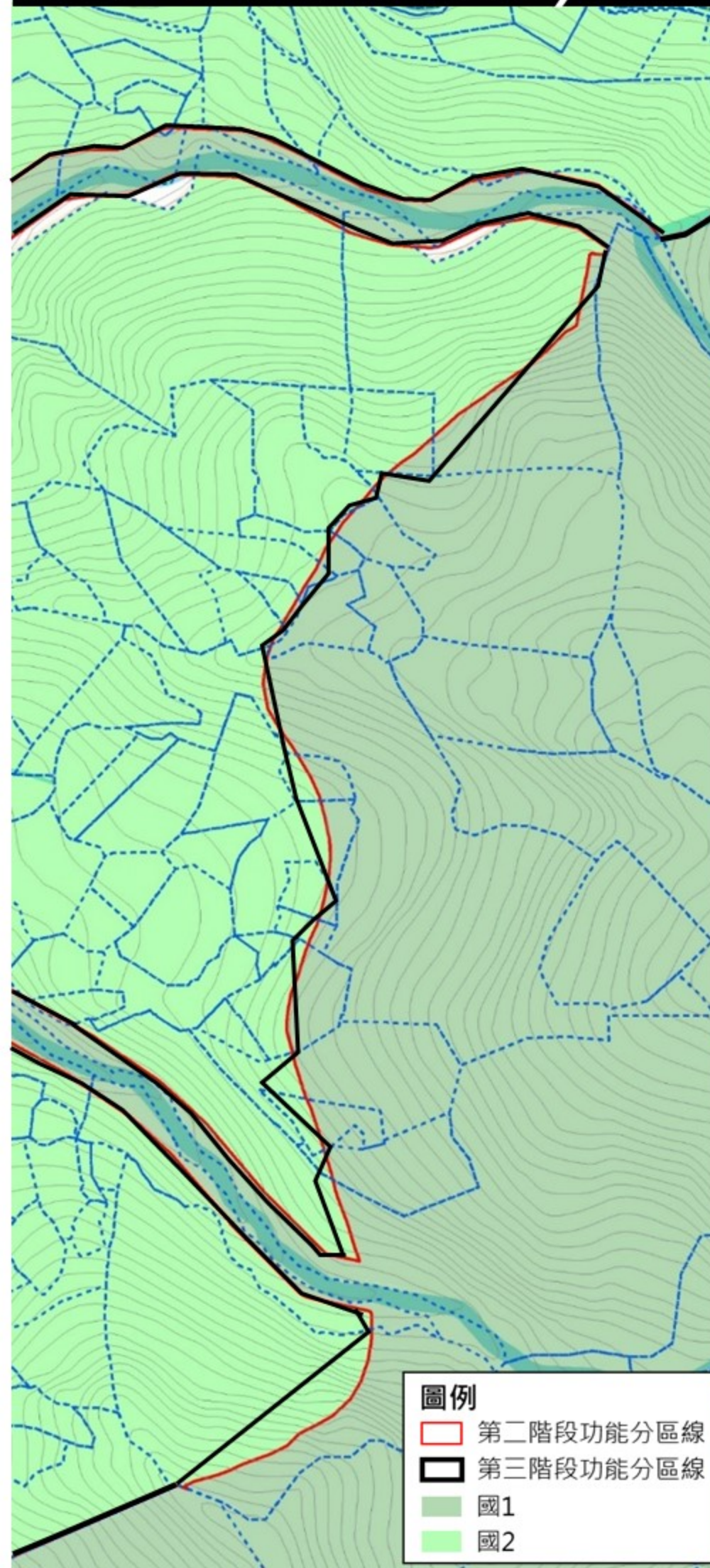
方案一(依地形劃設)



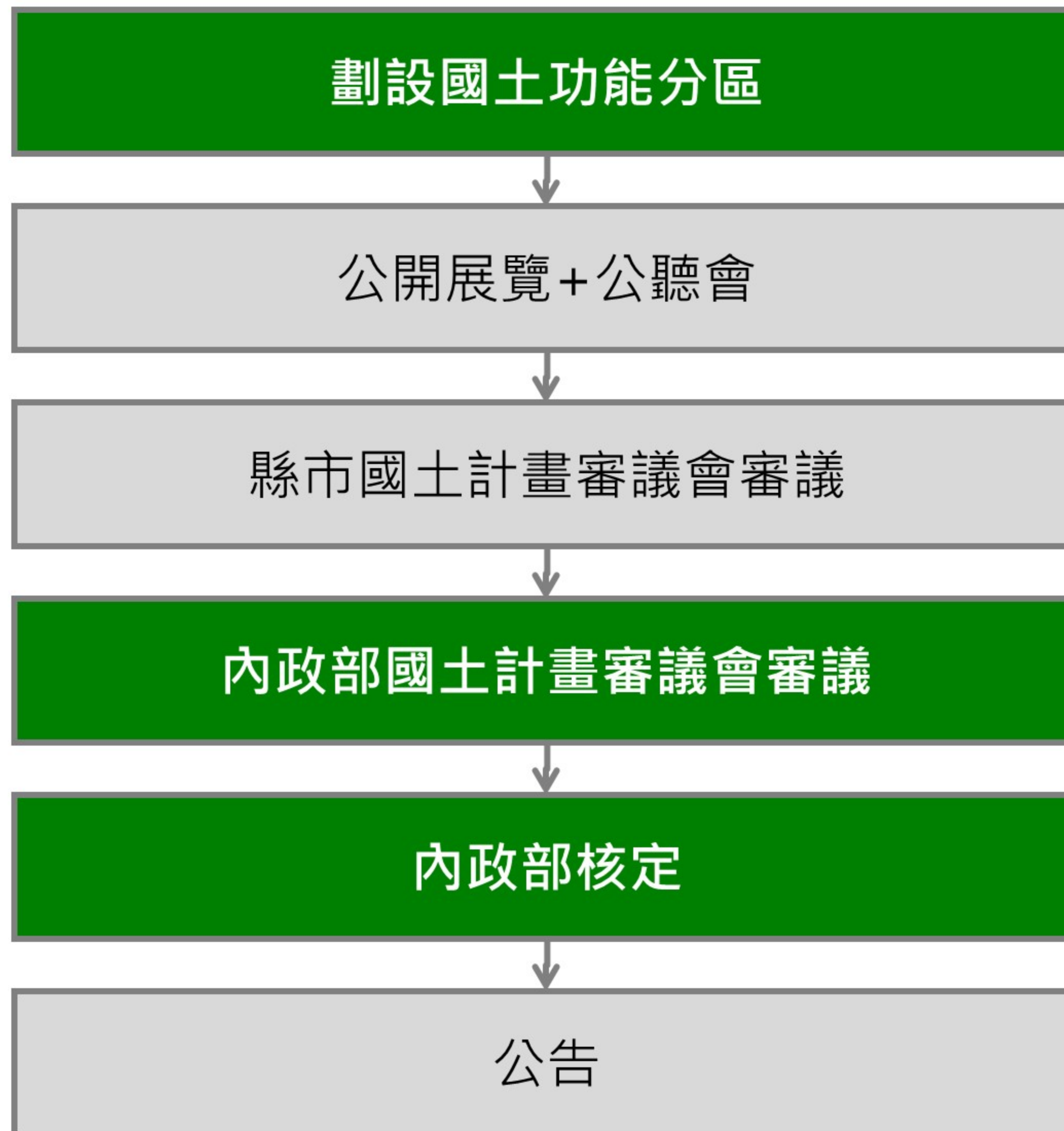
方案二(依地籍劃設)



方案三(依地籍範圍
折點連接線劃設)



2.4 繪製國土功能分區圖辦理程序





第一次公告後可辦理國土功能分區檢討變更？

類型	時程
得隨時辦理	為加強國土保育， <u>配合目的事業主管機關法令</u> ，於符合國土功能分區劃設條件下，辦理國土功能分區檢討變更。
應於直轄市、縣（市）國土計畫所定一定期限內完成者	一、<u>屬直轄市、縣(市)國土計畫成長管理計畫指定之未來發展地區</u>，於符合下列各款情形者，調整為城鄉發展地區第二類之三： (一)成長管理計畫之發展順序、時程及性質。 (二)城鄉發展地區第二類之三劃設條件。 (三)其他直轄市、縣（市）國土計畫規定事項。 二、城鄉發展地區第一類及第二類之三土地，經完成<u>都市計畫法定程序</u>，得依都市計畫主管機關提供之計畫範圍，配合劃出或劃入城鄉發展地區第一類。 三、國土保育地區第三類或其他國土功能分區分類，<u>經完成國家公園法定程序</u>，得依國家公園主管機關提供之計畫範圍，配合劃出或劃入國土保育地區第三類。 四、城鄉發展地區第二類之三土地，<u>經依法完成使用許可程序</u>，依使用許可計畫範圍，配合劃入城鄉發展地區第二類之二。 五、其他直轄市、縣（市）國土計畫規定事項。
通盤檢討	本法第十五條第一項但書規定得免擬定直轄市、縣（市）國土計畫者，各該直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後，辦理國土功能分區書圖繪製作業，並得 <u>每五年通盤檢討一次</u> 。



哪裡可以查到國土功能分區劃設結果？

現在及近期



直接洽詢土地所在的直轄市、縣（市）政府

- 22個直轄市、縣（市）政府均完成國土功能分區圖草案，可洽詢在地縣市政府了解劃設進度及結果。
- 本署建置「國土功能分區劃設成果」圖台 (<https://up.tcd.gov.tw/diff/login.aspx>)，開放查詢功能，惟該成果係屬階段性劃設情形，僅供參考。

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

- 本部將建立國土功能分區查詢系統，提供網際網路免費查詢服務。
- 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、地政事務所、鄉鎮市區公所申請分區證明書。

國土功能分區分類暨使用
地證明書是否收費？

不會！

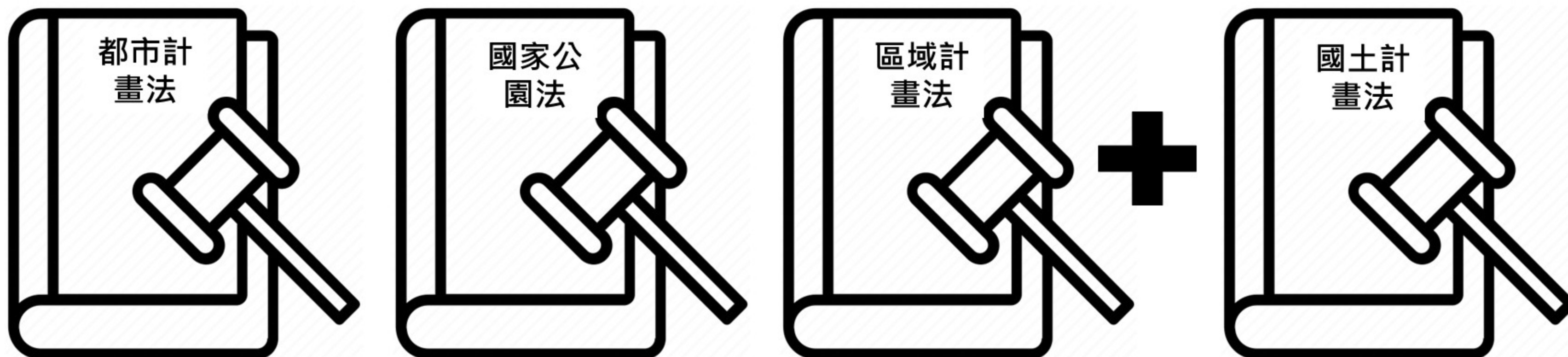
(過渡期間)



PART
3

國土計畫土地使用管制

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
3-1

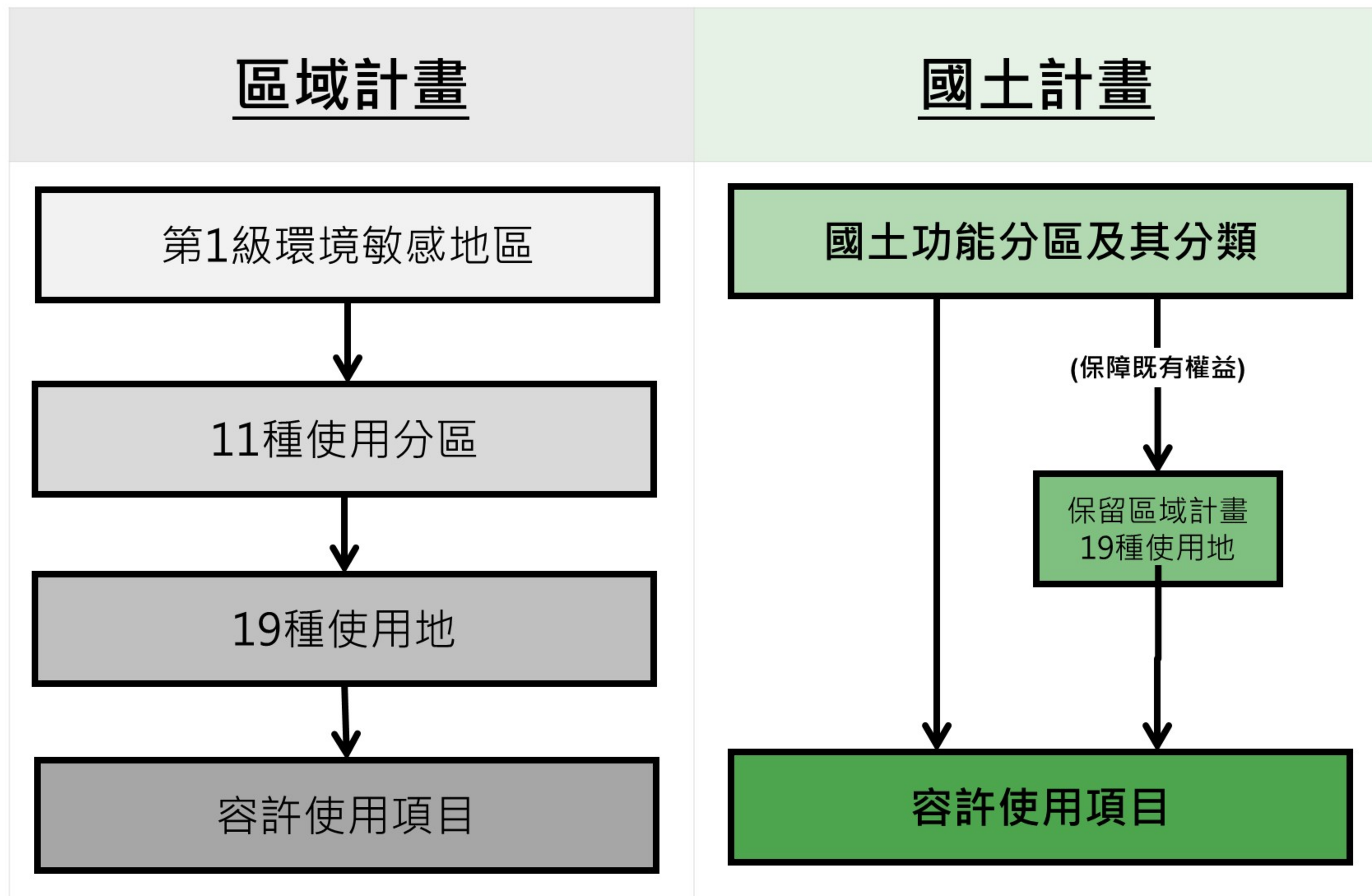
國土計畫土地使用管制政策

3.1.1 國土計畫土地使用管制規定之適用範疇

- 實施都市計畫或國家公園計畫地區，依都市計畫法、國家公園法及其相關法令實施管制；前開地區以外土地，依**國土計畫土地使用管制規則**(以下稱本規則)規定實施管制。
- 於區域計畫法停止適用前，已依該法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可案件，及依非都市土地使用管制規則取得使用地變更編定核准之案件，其範圍內之土地使用項目、強度及配置，依各該核准之開發計畫或興辦事業計畫內容實施管制，前開計畫未規定者，適用本規則規定。



3.1.2 以國土功能分區及其分類訂定容許使用項目



3.1.3 土地使用管制訂定邏輯



3.1.3 計畫/法制/理想（國土計畫法）

■ 國土計畫法第21條規定之土地使用原則

國土保育地區	第一類	維護自然環境狀態，並 禁止或限制其他使用 。
	第二類	儘量維護自然環境狀態，允許 有條件使用 。
	第三類	按環境資源特性給予不同程度之使用管制。
海洋資源地區	第一類	供維護海域公共安全及公共福祉，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。

3.1.3 計畫/法制/理想（全國國土計畫）

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

全國國土計畫(例如，國保1)

容許使用項目(摘錄)

1.提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育使用，土地使用以加強資源保育、環境保護及不破壞原生環境及景觀資源為原則，並得限制、禁止開發利用或建築行為，同時防止生態系統服務功能穿孔破碎，除符合公益性、必要性及區位無可替代性等情形外，原則禁止有妨礙前開資源保育利用之相關使用。

自然生態保育設施、水源保護設施、林業使用、隔離綠帶、溫泉井及溫泉槽、文化資產保存設施、水土保持設施

2.必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施及古蹟等，得申請使用。

運輸設施、氣象設施、通訊設施、油氣設施(加油站、加氣站、整壓站、輸油氣管線)、電力設施、自來水設施、水利設施、廢汙水處理設施、國防設施、郵政設施

3.提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施，得申請使用。

住宅、零售設施、餐飲設施(限既有建築用地)

4.在不影響國土保安原則下，自然資源體驗設施，得申請使用。

戶外公共遊憩設施

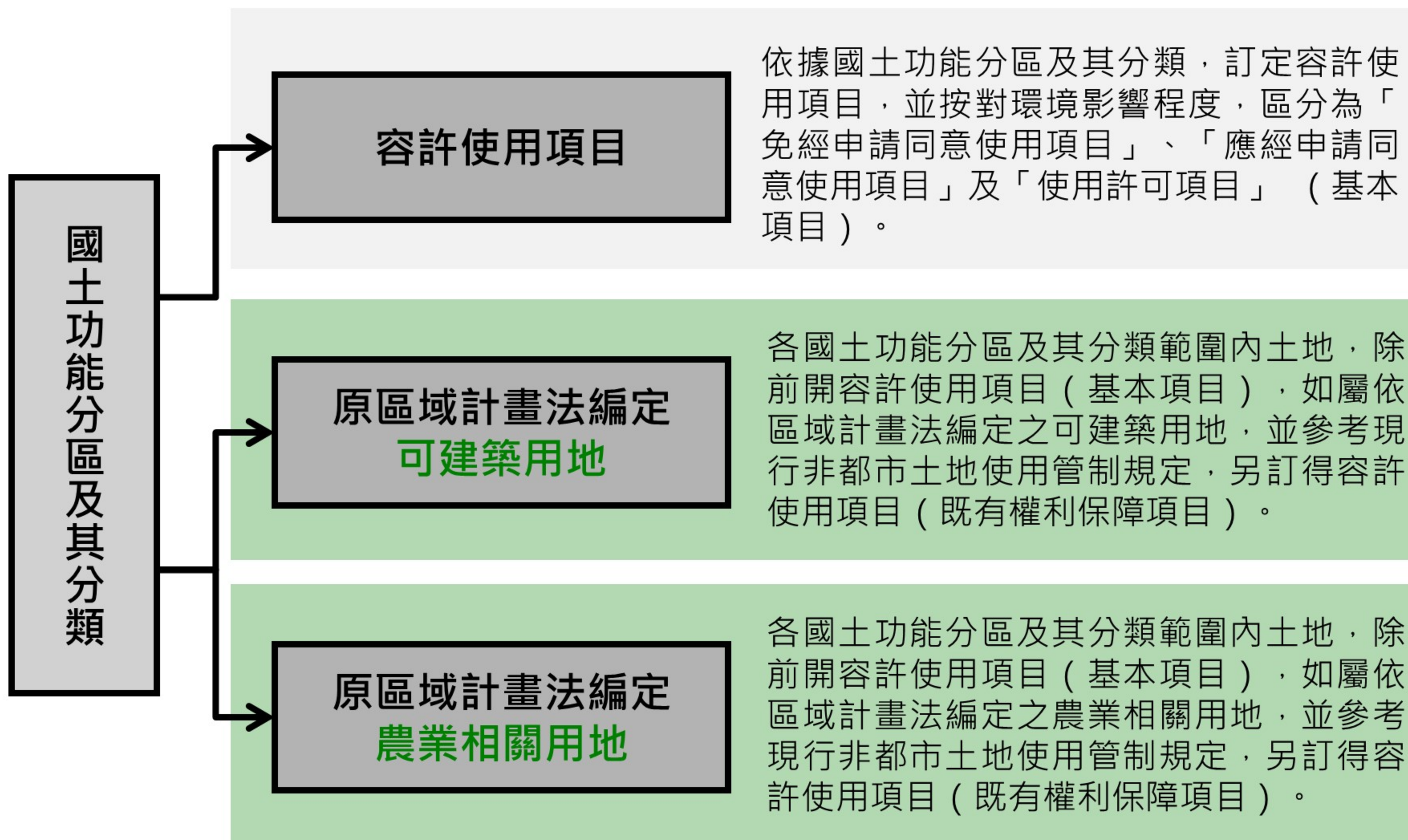
5.既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。

林業設施、森林育樂設施、農作使用、農田水利設施、農作產銷設施、水產設施、畜牧設施、農舍(限既有農業用地)

6.原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關會商有關機關認定不妨礙國土保育保安者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目；並得由直轄市、縣(市)主管機關變更為非可建築用地，其所受之損失，應予適當補償。

礦業使用及其設施、土石採取設施、鹽業設施、旅館、觀光遊憩管理服務設施、運動或遊憩設施(限既有建築用地)

3.1.3 現況 / 實務 / 可行



PART
3-2

國土計畫容許使用項目(草案)

3.2.1 容許使用項目概要

分區及其分類 項目	國保1	國保2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3
1.基礎維生公共設施 (如運輸、能源、水利設施等)	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請
2.國防	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請
3.一般公共設施 (如教育、行政、安全設施等)	附條件 申請	得申請	附條件 申請	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請
4.居住、零售、餐飲、 遊憩等設施	附條件 申請	附條件 申請	附條件 申請	附條件 申請	附條件 申請	得申請	得申請	得申請
5.工業	附條件 申請	附條件 申請	附條件 申請	附條件 申請	附條件 申請	附條件 申請	附條件 申請	附條件 申請
6.農、林、漁、牧等 農產業之產、製、 儲、銷設施	附條件 申請	附條件 申請	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請	得申請
7.既有合法使用 (既有建築物或設施)	得繼續維持原來合法使用							

3.2.2 容許使用項目（外界較為關心項目）

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	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	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	
	民宿	①	①	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 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 ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
宗教建築	寺廟	①	②	①	②	②	②	②	○	○	○	①限於已合法之宗教建築，且為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。 ②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	②	①	②	②	②	②	○	○	○	
	其他宗教建築物	①	②	①	②	②	②	②	○	○	○	
工業設施	廠房或相關生產設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
	（其他項目）	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	
殯葬設施	公墓	×	○	×	○	○	○	○	×	×	○	
	（殯儀館等其他項目）	×	○	×	○	○	○	○	×	×	○	
特定工業設施	特定工業設施	① ○	① ○	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

補充說明：現在 vs. 未來容許使用表格

現在

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。

未來

國土計畫土地使用管制規則

國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表

項次	使用項目	細目	國土保育地區				海岸地區	
			國1	國2	國3	國4	海1-1	海1-2
「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如標註「*」符號代表應符合備註條件。								
19	住宅	住宅	① ②	① ②	依《國家公園法》及其相關法規實施	依《都市計畫法》及其相關法規實施		
		民宿	① ②	① ②				
20	零售設施	綜合商品零售設施	① ②	① ②				
		一般零售設施	① ②	① ②				
		特種零售設施	×	×				

補充說明：現在 vs. 未來容許使用表格

現在

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。

1

2

3

- 依據非都市土地使用管制規則第6條規定：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用」。
- 現在非都管的特性：
 1. 以使用地類別決定容許使用項目
 2. 區分「免經申請許可使用項目」與「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」
 3. 以附帶條件另作限制

補充說明：現在 vs. 未來容許使用表格

未來

項次	使用項目	細目	國土保育地區				海洋資源地區					農業發展地區					城鄉發展地區					備註*		
			國1	國2	國3	國4	海1-1	海1-2	海1-3	海2	海3	農1	農2	農3	農4		農5	城1	城2-1	城2-2	城2-3		城3	
															非原民土地	原民土地								
「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「✕」代表不允許使用； 如標註「*」符號代表應符合備註條件。																								
19	住宅	住宅	● ②	● ②	依 《國家公園法》	依 《都市計畫法》	另行擬訂					● ②	● ②	● ②	● ②	● ②	依 《都市計畫法》	依 《都市計畫法》	● ○	勵 投 資 發 展 條 例 發 許 可 意	前 ， 直 轄 市 、 縣 （ 市 ） 情 形	● ○	1. 限於原依區域計畫法劃定之鄉村區及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	● ②	● ②								● ②	● ②	● ②	● ②	● ②			● ○			● ○		

● 未來國土計畫OX表

1. 以國土功能分區分類決定容許使用

2. 區分：

●：免經國土計畫主管機關同意使用

○：應經國土計畫主管機關同意申請；如達一定規模以上，則須申請使用許可。

X：不允許使用

3. 「●」或「○」表示另有「備註」事項，屬附條件允許使用。

4. 海洋資源地區另行擬定；城1、國5、農4依都市計畫法管制；國3依國家公園法管制

PART
3-3

國土計畫使用強度(草案)

3.3.1 使用強度（免經申請同意使用案件）

- 各國土功能分區及其分類範圍內屬原依區域計畫法編定之可建築用地，其建蔽率、容積率上限規定如下表。

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	
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	特定工業設施(未登工廠)(包括已變更為特目或未來新申請者)
	70	180	

3.3.2 使用強度(應經申請同意使用案件)

- 各國土功能分區及其分類之建築物或設施其建蔽率、容積率上限規定如下表。

分區及其分類 使用強度	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區			
	第1類	第2類	第1類	第2類	第3類	第4類		第2-1類		第3類	
						平地	山坡地	平地	山坡地	平地	山坡地
建蔽率	10	20	30	50	40	60	40	60	40	60	40
容積率	30	60	90	120	120	120	120	120	120	120	120

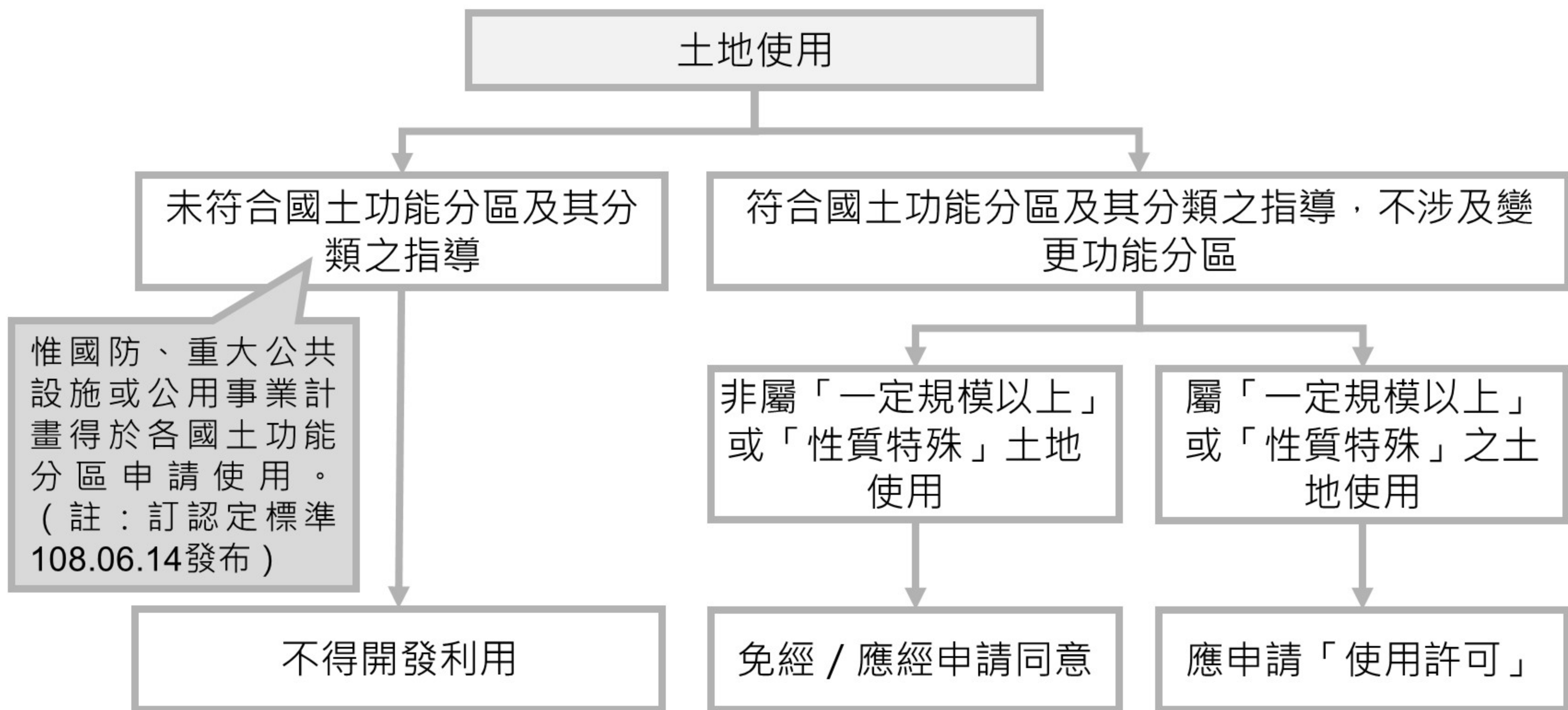
- 直轄市、縣(市)政府或目的事業主管機關於各該主管法令訂定建蔽率、容積率、最大建築面積或建築高度及其他等使用強度規定者，並應從其規定。

PART
3-4

土地使用申請機制

3.4.1 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。

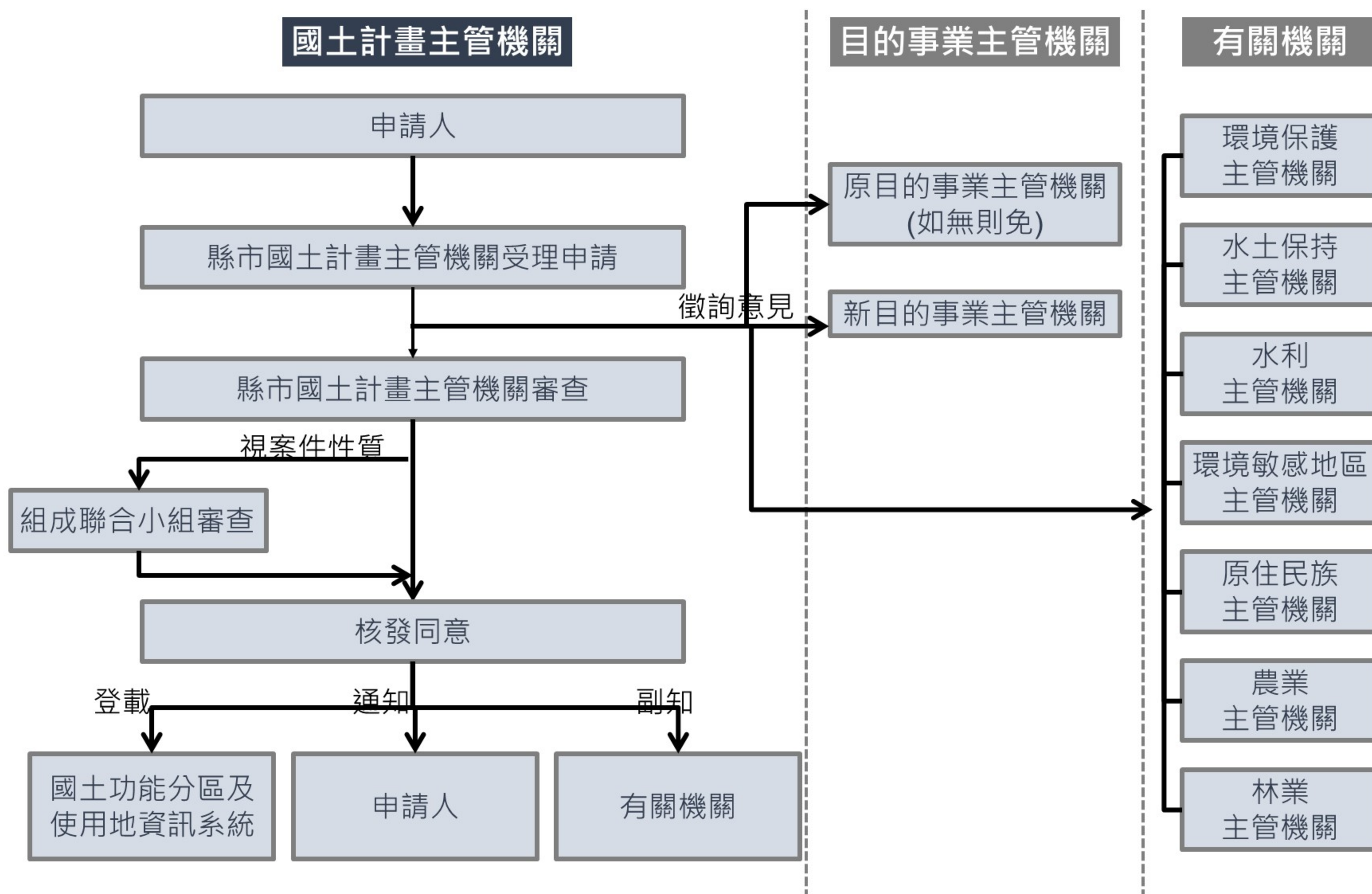


3.4.2 免經申請同意使用 (→屬 實心圈 部分)

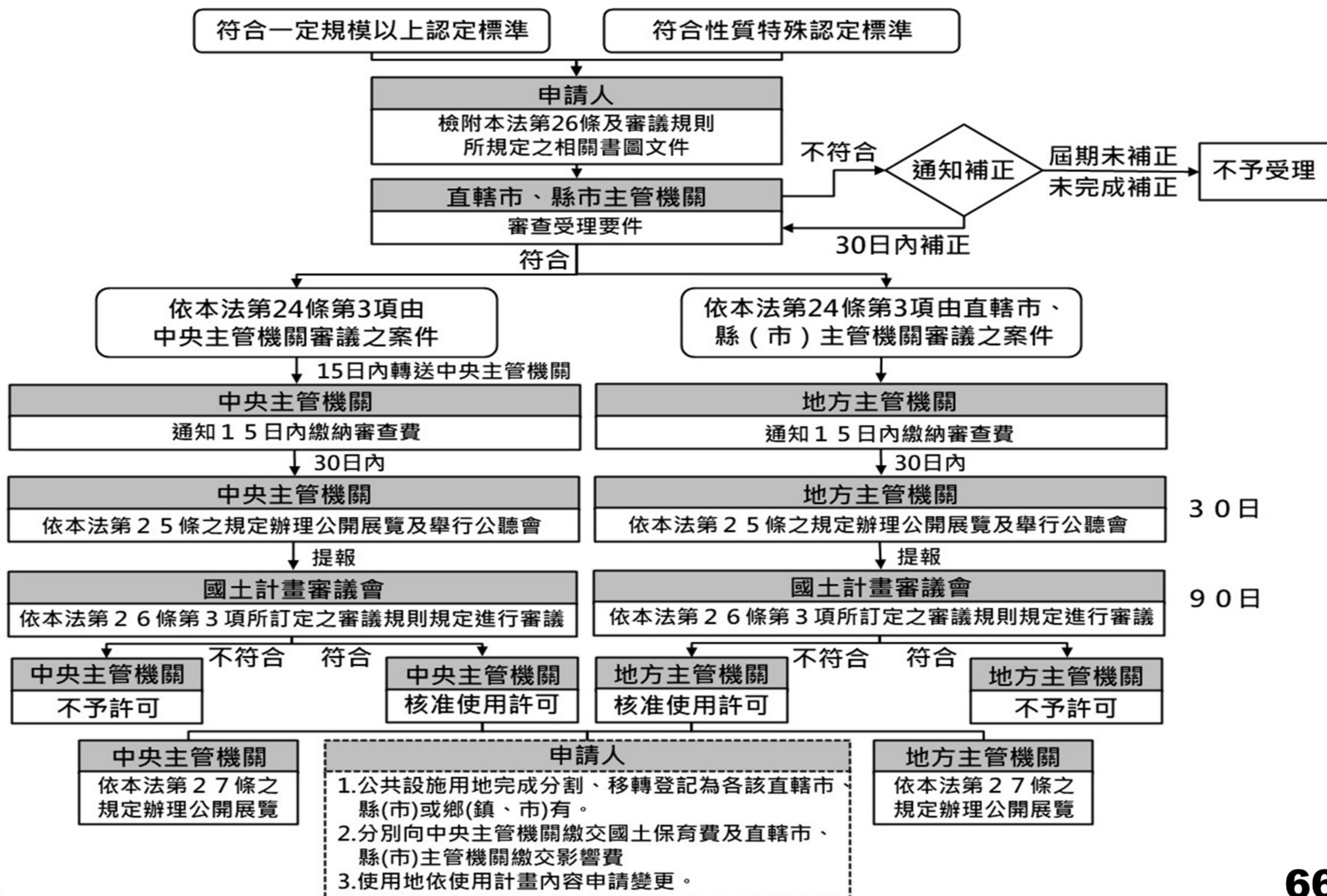
- 無須向國土計畫主管機關提出申請，即能進行土地使用。
- 惟如其他目的事業主管機關有應申請事項規定者，仍應按目的事業主管機關法令規定辦理。例如，農業設施應依據農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理，由申請人向農業主管機關申請。

[illegible]

3.4.3 應經申請同意使用（→屬 空心圈 部分）



3.4.3 使用許可（一屬一定規模以上或性質特殊 部分）



PART
3-5

國土計畫使用地說明

名稱將再
調整！

3.5.1 使用地編定類別

使用許可

1. 許可用地(使)

經核定使用許可計畫範圍內，且非屬應移轉登記為公有之公共設施土地，編定為該類用地

2. 公共設施用地

核定使用許可計畫範圍內，屬應移轉登記為公有之公共設施土地

應經申請同意

3. 許可用地(應)

經向直轄市、縣（市）國土計畫主管機關提出應經申請同意案件，並經核准同意後，辦理變更編定

國土法第32條

4. 國土保育用地

經直轄市、縣（市）國土計畫主管機關評估應由可建築用地變更編定為非可建築用地之範圍，編定為該類用地

縣市國土
計畫需求

5. 其他使用地

經直轄市、縣（市）國土計畫主管機關於直轄市、縣（市）國土計畫內另行指定之編定類別

名稱將再
調整！

3.5.2 使用地編定方式(時機)

使用許可

申請人依本法第29條第1項規定辦竣相關事項，依申請範圍變更編定

申請人依本法第29條第1項第1款規定，按公共設施範圍完成分割、移轉登記為公有

1. 許可用地(使)

2. 公共設施用地

應經申請同意

經核准同意後，縣市主管機關配合依申請範圍變更編定

3. 許可用地(應)

國土法第32條

後續縣市國土計畫通檢，經縣市主管機關評估既有可建築用地影響國土保安或農業生產環境者

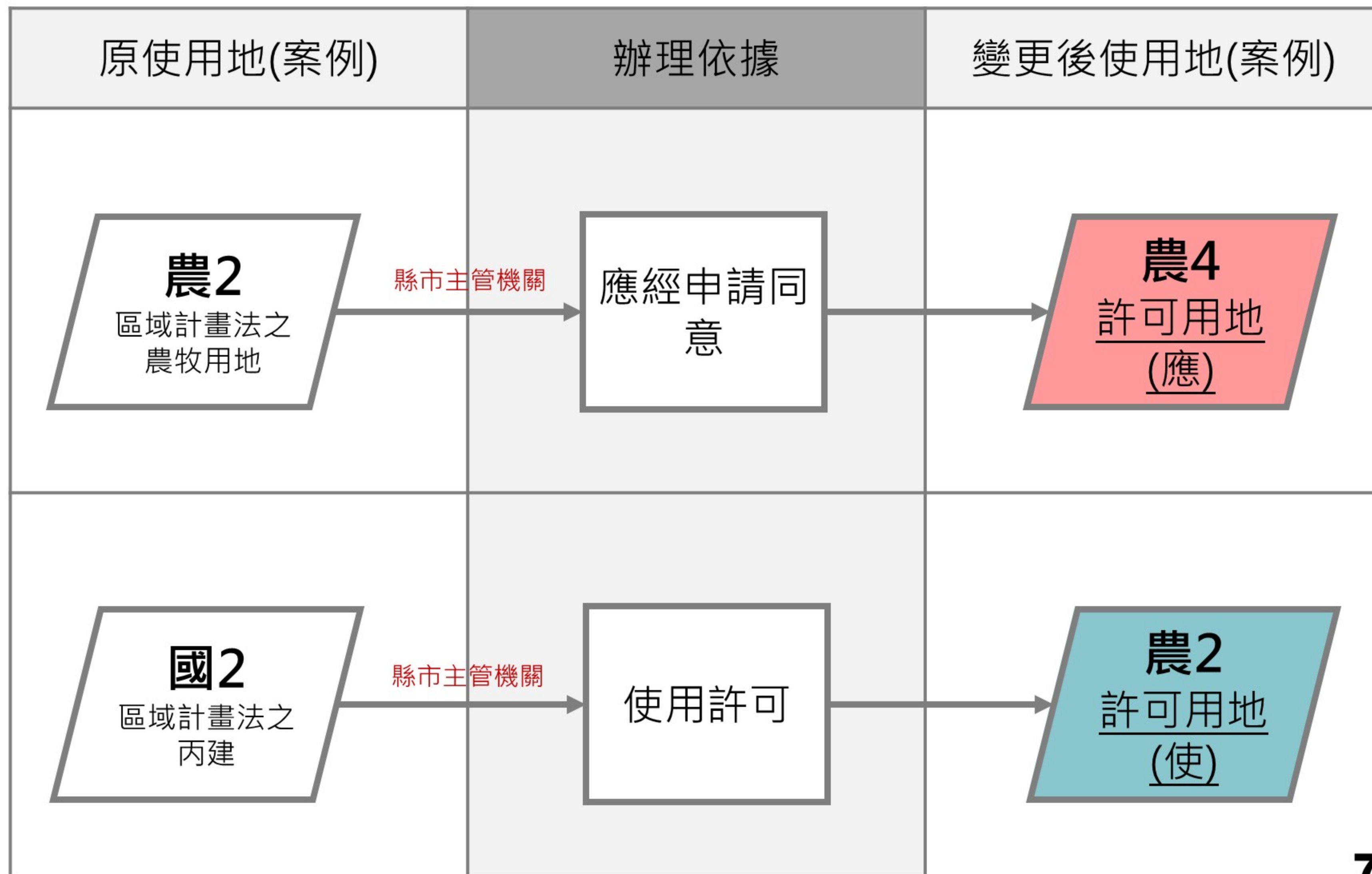
4. 國土保育用地

縣市國土
計畫需求

於縣市國土計畫敘明適用區位及管制方式，增訂國土功能分區適當分類或使用地編定類別

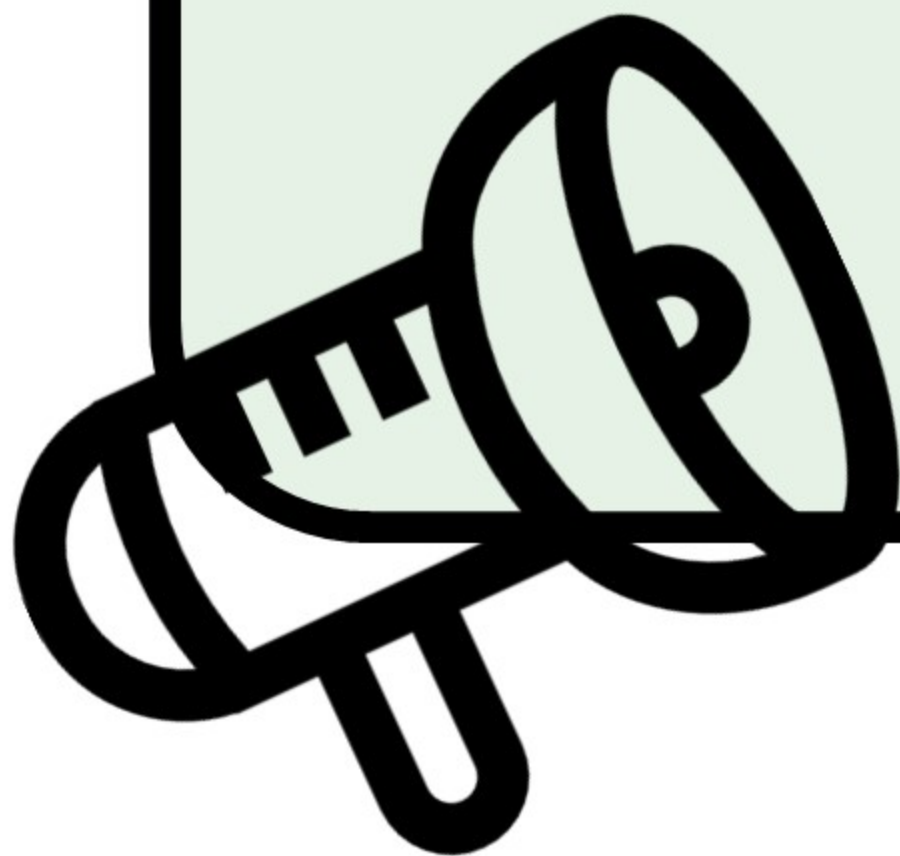
5. 其他使用地

3.5.3 使用地編定方式(案例)



第一版國土功能分區圖公告後，是否有「新」
使用地編定？

不會！



3.5.4 使用地編定方式(登錄/查詢)

因使用許可、應經申請同意等情形辦理變更編定者，應記載於國土功能分區及使用地資訊系統之「使用地」欄位。

○○縣(市)國土功能分區分類暨使用地證明書(陸域)

申請日期：YYY 年 MM 月 DD 日

列印案號：(YYY) ○○縣(市)國證字第△YYMMDD9999 號

列印單位：○○縣(市)政府

列印日期：YYY 年 MM 月 DD 日

驗證碼

YYY△MMDDNNNNNN



說明：

- 一、本證明書有效期限為 3 個月，惟於上述期間國土功能分區分類暨使用地經依國土計畫法辦理檢討變更，應依公告國土功能分區圖、使用許可或應經申請同意之結果為準，不另行通知。
- 二、本證明書之內容係依據列印時間之地籍資料，如於核發時間後地籍經分割或合併者，請電洽○○縣(市)○○處○○○○科(電話：○○-○○○○○○○○-○○○○)或另行申請證明書。

序號	鄉鎮市區	段小段	地號	分區分類	使用地	備註
○○○○	○○鄉	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類	許可用地 (應)	原區域計畫法編定 農牧用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	▲▲▲▲地區第▲類	許可用地 (使)	原區域計畫法編定 遊憩用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類 ●●●●地區第●類	國土保育 用地	
		共計 3 筆、以下空白				

補充說明：現在區域計畫法的使用地標註

為制度順利銜接，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，將納入國土功能分區暨使用地系統之「備註」欄位註記，以作為後續土地使用管制（例如容許使用情形表附帶條件檢核）之依據。

○○縣(市)國土功能分區分類暨使用地證明書(陸域)						
申請日期：YYY年MM月DD日 列印案號：(YYY)○○縣(市)國證字第△YYMMDD9999號 列印單位：○○縣(市)政府 列印日期：YYY年MM月DD日				驗證碼 YYY△MMDDNNNNNN 		
說明： 一、本證明書有效期限為3個月，惟於上述期間國土功能分區分類暨使用地經依國土計畫法辦理檢討變更，應依公告國土功能分區圖、使用許可或應經申請同意之結果為準，不另行通知。 二、本證明書之內容係依據列印時間之地籍資料，如於核發時間後地籍經分割或合併者，請電洽○○縣(市)○○處○○○○科（電話：○○-○○○○○○○○-○○○○）或另行申請證明書。						
序號	鄉鎮市區	段小段	地號	分區分類	使用地	備註
○○○○	○○鄉	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類		原區域計畫法編定 農牧用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	▲▲▲▲地區第▲類		原區域計畫法編定 遊憩用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類 ●●●●地區第●類		
		共計3筆、以下空白				

納入備註欄理由：

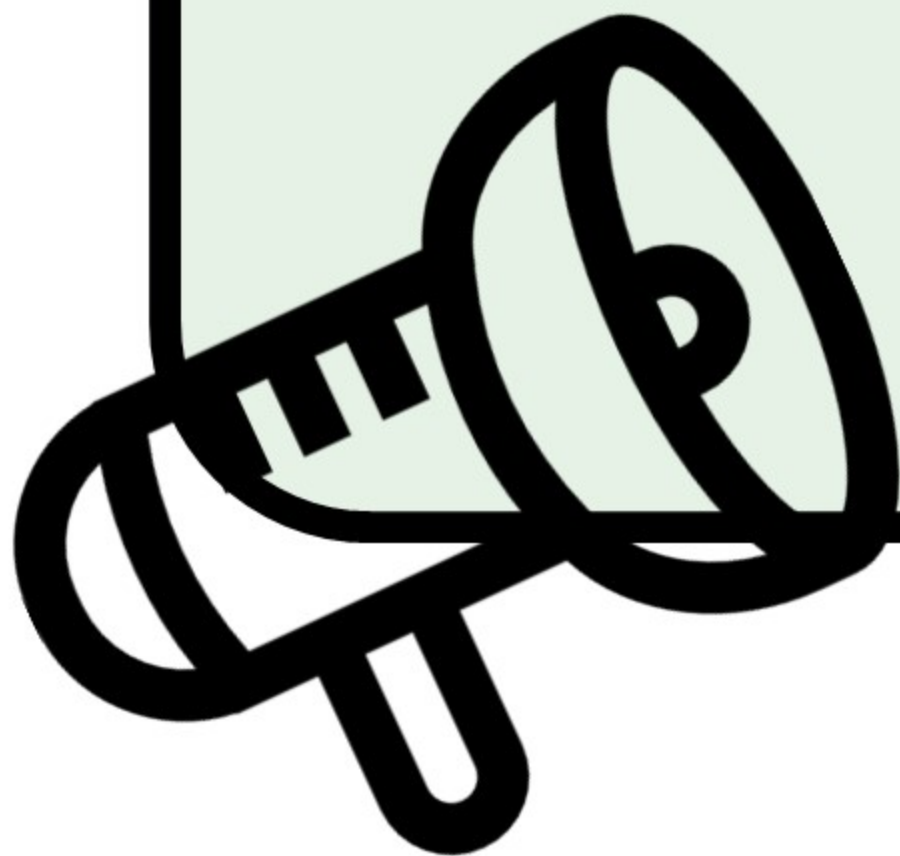
1. 直接轉載，保障土地所有權人既有權益。
2. 簡化行政作業，提高行政效率。
3. 非重新逐筆編定，不處理過去編定錯誤情事，亦不再辦理更正作業。

3.5.5 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	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	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。		

114.04.30後，土地違規使
用都會依據國土計畫法罰
500萬？

錯！



PART
4

**原住民族土地使用規劃及
管制方向**

優先輔導土地使用合法對象？

沒有劃為農4
也可以申請！

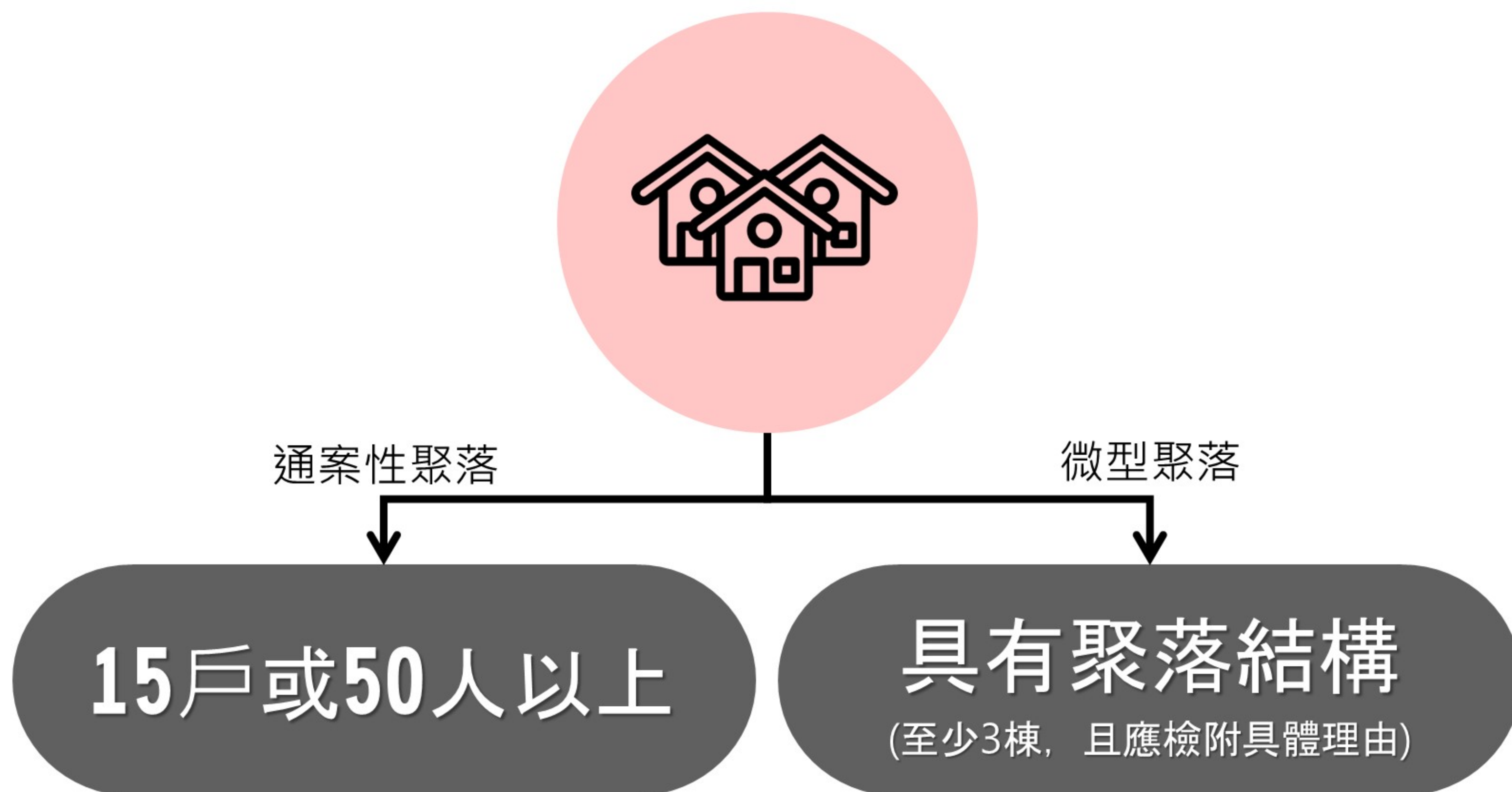


同時符合

**105年5月1日前
之既存建物**

位屬原民土地
(原住民保留地或傳統領域土地)

聚落或微型聚落認定方式？



就文化層面的意義，泰雅族雖具散居慣習，聚落qalang意指地理上家戶聚集的部落，而非指單棟建物；就規劃層面的意義，農4聚落是針對人口建物聚集的範圍劃設，後續應配套聚落之整體規劃及投入公共設施，以單棟建物認定為聚落，實有違一般規劃常理認知。

部落長久發展需求怎麼處理？



新增建地



公共設施



產業空間

部落討論

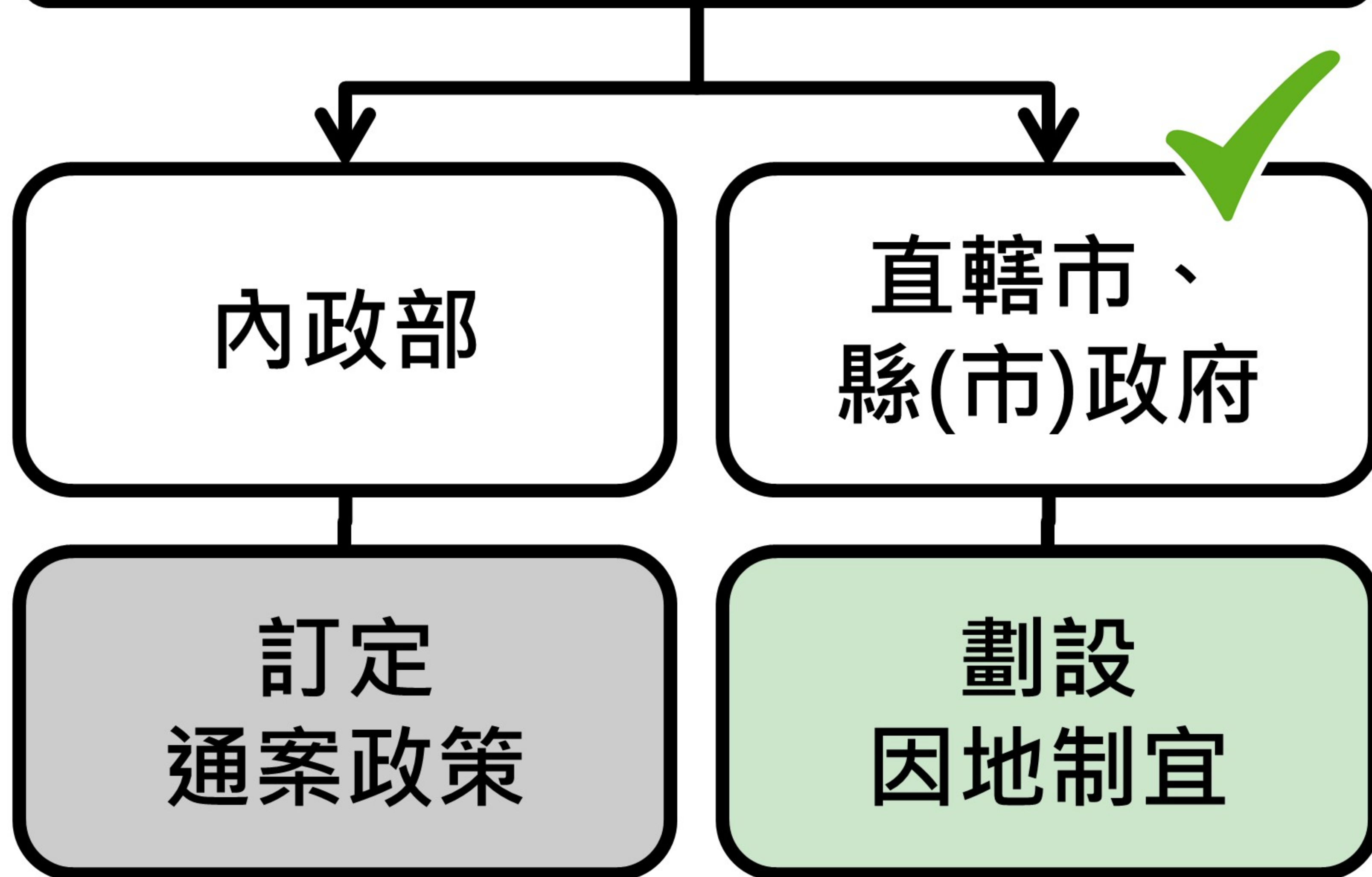


鄉村地區整體規劃

PART
5

常見問題

國土功能分區圖劃設



國土保育地區第1類

國土保育地區第1類是參考下列指標分布範圍進行劃設

自然保留區、海岸保護區、重要濕地

野生動物保護區、野生動物重要棲息環境

國有林事業區、保安林、森林區

水庫蓄水範圍、河川區域

飲用水水源水質保護區、取水口一定距離

國土保育地區第1類
土地會被徵收？

不會！



國土保育地區

現在是建地

可繼續從事住宅、
零售等生活使用

現在是農地

可繼續從事農業
使用，例如種茶、
製茶

國土計畫保障既有權益！

可以劃出國土保育地區嗎？



方式1

劃出保護(育)區範圍

方式2

縣市政府提出保育對策



縣市政府可以視個案特殊情形，調整國保1範圍，並提請各級國土計畫審議會審議決定。

可以直接改劃城鄉發展地區嗎？



短期

- 鄉村區才可以劃設城鄉發展地區。
- 但無論劃設何種分區分類，既有合法建築用地權益不變，維持其原有使用強度，可以從事住宅、零售、批發及餐飲等使用

長期

- 縣市政府可透過鄉村地區整體規劃或縣市國土計畫通盤檢討，因地制宜調整分區分類

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！

