

# 花蓮縣國土計畫辦理情形 簡報



主講人：劉宏邦

114年12月31日

# 大綱

## 背景說明

- 一、國土計畫的意旨
- 二、國土功能分區劃設內容說明
- 三、審議作業依循及後續討論議題方式
- 四、國土計畫土地管制說明
- 五、國土計畫土地使用管制常見 QA

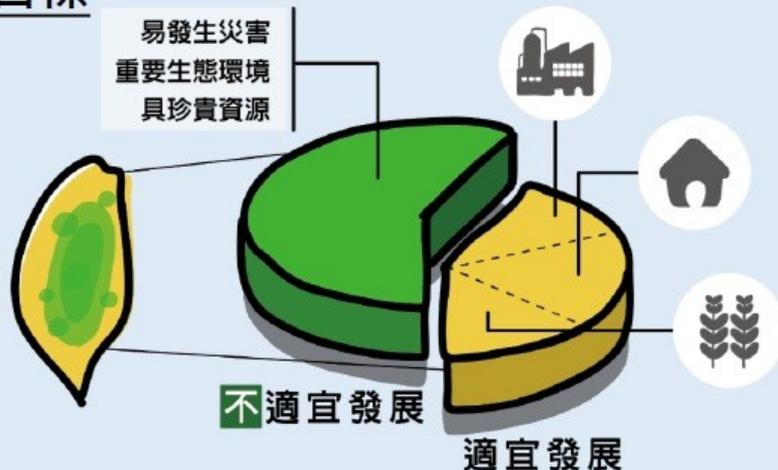
# 國土計畫法立法意旨

## 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

## 目標



## 區域計畫困境



缺乏計畫引導使用

個案零星變更致農地破碎



缺乏政府主動規劃權限

無法因應需求主動規劃用地



缺乏彈性管制手段

全國適用單一土管無法兼顧各縣市、各區域之使用需求

# 國土計畫法推動重點

以計畫引導  
土地有序使用



- 國土計畫法實施初期，由地方政府按各級國土計畫指導，考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求劃設國土功能分區，並按國土功能分區及其分類實施管制。
- 長期推動各地方政府定期辦理各縣市國土計畫通盤檢討，及鄉村地區整體規劃，透過實質規劃引導土地使用。

賦予地方政府  
空間規劃主導權



- 賦予地方政府空間規劃高權，得主動劃設未來發展地區或城鄉發展地區，引導土地開發利用，有別於區域計畫只能被動受理土地變更，無法主動劃設所需發展用地之情形。
- 地方政府應擬定直轄市、縣(市)國土計畫，提出空間發展計畫，明確空間發展定位。

賦予因地制宜  
管制彈性



- 國土計畫法實施初期，由中央訂定全國通案性土管規則，銜接既有非都市土地管制規定，並保障人民既有合法權利，穩定新舊制度轉換期間之土地使用秩序；就原住民族土地及海域之使用，亦得另訂特別規定。
- 長期推動各地方政府因應地方管制需要，另訂土地管規定。

# 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

### 賦予地方因地制宜彈性

賦予地方政府空間規劃及管制權限，可因地制宜調整國土功能分區及土地使用管制規定。

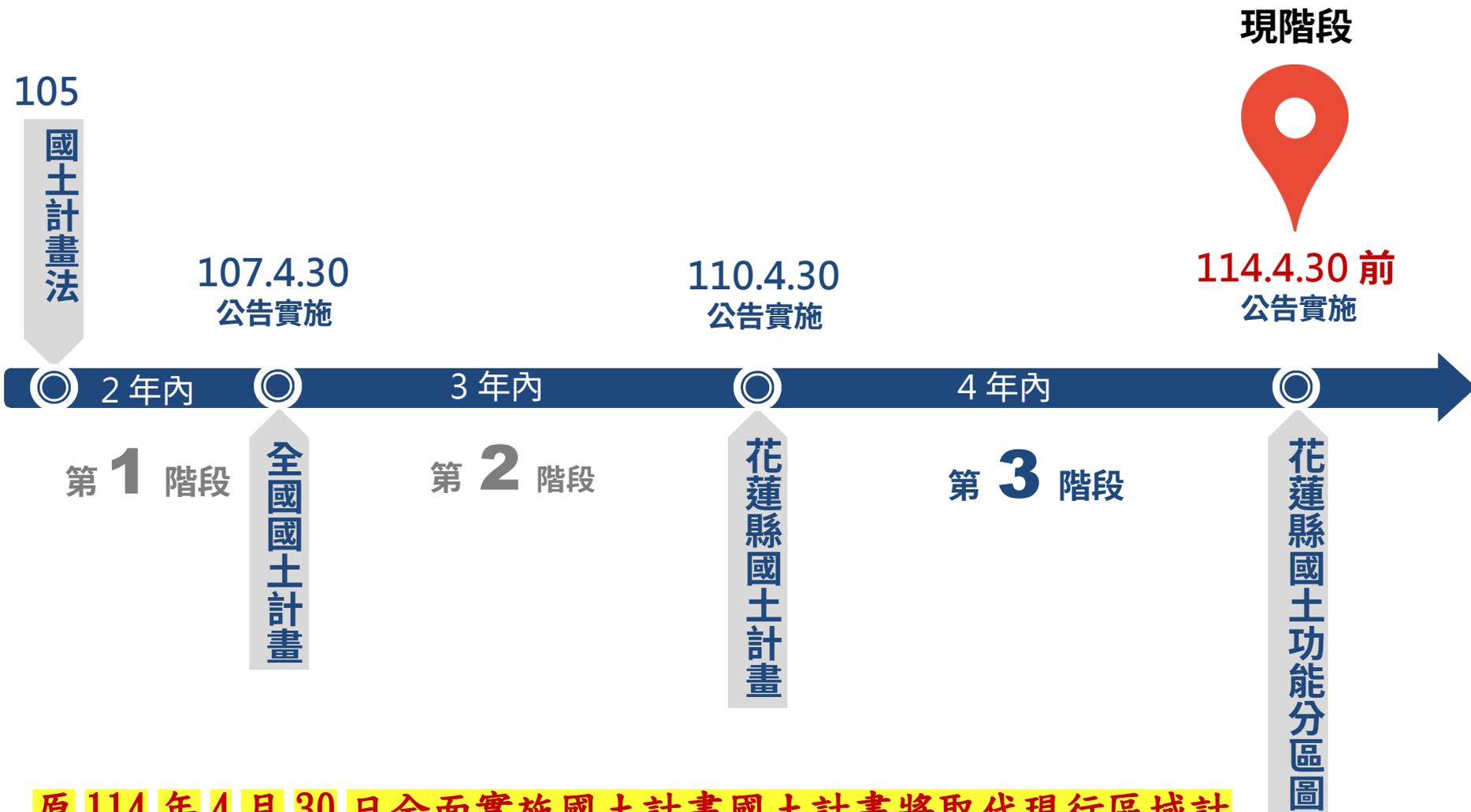
### 改變分區名稱

依據土地資源特性，劃設國土功能分區及其分類。

### 改變土地使用申請方式

於符合國土功能分區及其分類之容許項目下申請使用，不涉及變更國土功能分區類別。

# 背景說明



原 114 年 4 月 30 日全面實施國土計畫國土計畫將取代現行區域計畫，立法院第 11 屆第 2 會期第 15 次會議修正國土計畫法第 45 條之實施期程，延至 120 年 4 月 30 日公告國土功能分區圖。

# 背景說明

## 國土計畫三階段任務

### 第 1 階段

全

內政部  
已於 107.4.30 公告實施

- 國土空間發展及成長管理策略
- 國土功能分區及其分類之劃設條件與順序
- 土地使用指導事項
- 部門空間發展策略
- 國土防災策略及氣候變遷調適策略

### 第 2 階段

直轄市、縣(市)國土計

花蓮縣政府  
已於 110.4.30 公告實施

- 空間發展及成長管理計畫
- 國土功能分區及其分類之劃設、調整
- 土地使用管制原則
- 部門空間發展計畫
- 氣候變遷調適計畫
- 國土復育促進地區之建議事項

### 第 3 階段

繪製國土功能分區圖

原預計於 114.4.30 前公告實施

依據「全  
繪製作業辦法  
設作業手冊」、「縣國土計畫」辦理繪製作業

- 繪製國土功能分區圖
- 繪製說明書
- 土地清冊

內政部於 113 年 6 月 18 日召開本縣國土功能分區圖(草案)專案小組會議，並於 113 年 9 月 24 日將召開部國土計畫審議會審議本縣國土功能分區圖(草案)核定通過。

# 背景說明

## 辦理進度與預定法

規劃作業階段

審議作業階段

項目	查核點日曆天	完成日期	國土管理署法定期程
縣市國土計畫公告實施		110/4/30	
期中報告繳交查核點◆	120	110/8/28	
期中報告通過日期		110/10/20	
期末報告繳交查核點◆	120	111/2/17	
期末報告通過日期		111/6/01	
草案繳交查核點◆	30	111/6/27	
公開展覽及公聽會		112/3/31	
縣國土計畫審議		113/1/22	
內政部國土計畫審議		113/9/24	
<b>核定及公告</b>			<b>120年4月底以前</b>



# 國土功能分區劃設內容說明

- 壹、國土功能分區劃設條件與順序
- 貳、邊界調整原則
- 參、國土計畫使用地編定類別
- 肆、國土功能分區劃設結果
- 伍、公開展覽及公聽會辦理概況

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 國土功能分區 4 大分區劃設

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 敏感程度高	第 1-1 類 其他法	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 具排他性使用	第 2 類 良好農地	第 2-1 類 特定專用區、鄉村區、工業區
第 3 類 國家公園	第 1-3 類 重大建設計畫	第 3 類 坡地農業	第 2-2 類 開發許可地區、獎投工業區
第 4 類 都市計畫區	第 2 類 具相容性使用	第 4 類 鄉村區或原住民聚落	第 2-3 類 重大建設計畫
	第 3 類 其他	第 5 類 都市計畫區 都計內農業區優良農地	第 3 類 原住民鄉村區

都市計畫土地將劃為國保 4、農發 5、城鄉 1，仍依都市計畫法

管制國家公園將劃為國保 3，仍依國家公園計畫管制

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 國土功能分區劃設順序



按環境敏感程度由高至低依序劃設



按農地資源品質由高至低依序劃設

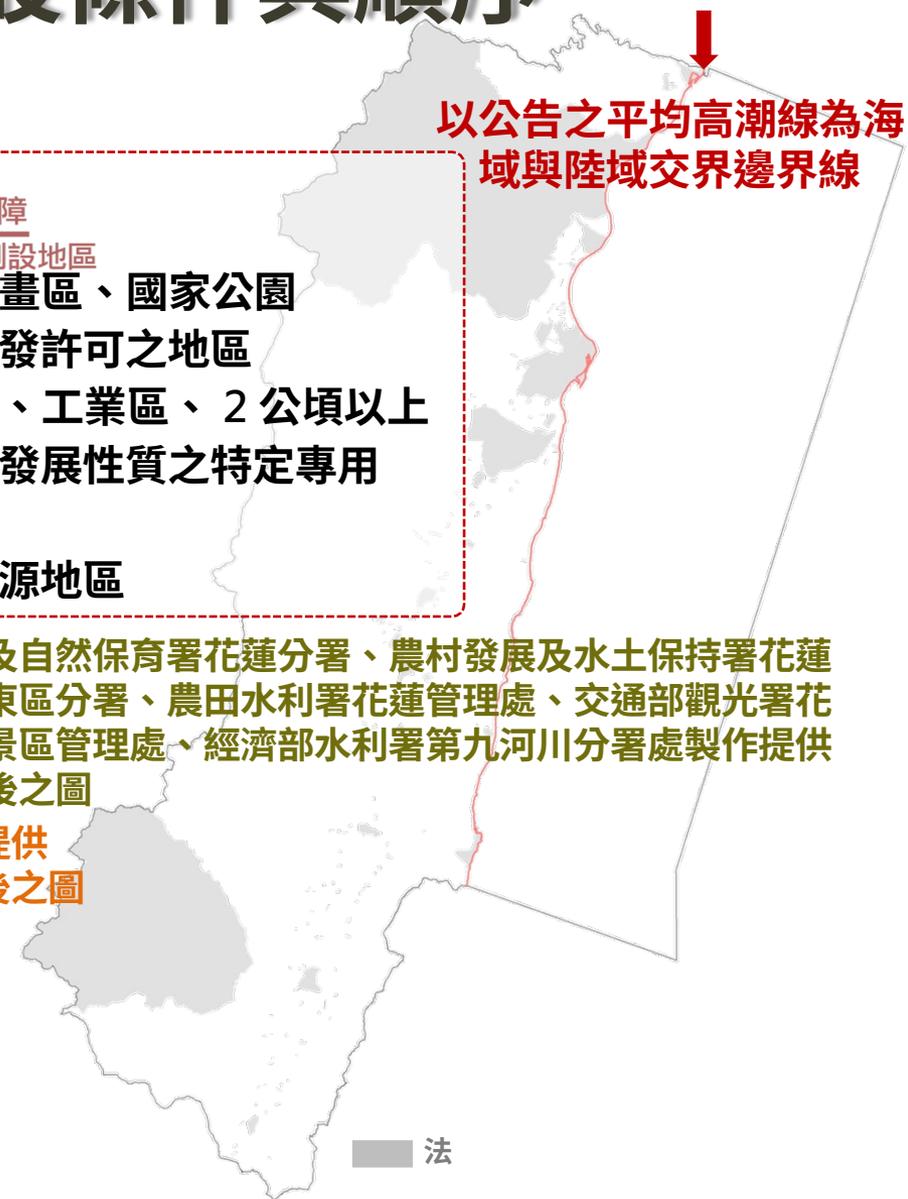


城 2-3(縣國土計畫二階劃設)

- 法律保障**
- 既有權益優先劃設地區
- 都市計畫區、國家公園
  - 核發開發許可之地區
  - 鄉村區、工業區、2公頃以上具城鄉發展性質之特定專用區。
  - 海洋資源地區

由農業部林業及自然保育署花蓮分署、農村發展及水土保持署花蓮分署、農糧署東區分署、農田水利署花蓮管理處、交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處、經濟部水利署第九河川分署處製作提供依地籍線調整後之圖

由農業處製作提供依地籍線調整後之圖



# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 國土功能分區劃設順序表

由農業主管機關清查盤點圖

分區	國土保育				海洋資源					農業發展					城鄉發展						
	1	2	3	4	1-1	1-2	1-3	2	3	1	2	3	4	5	1	2-1	2-2	2-3	3		
國土保育	1																				
	2	國 1																			
	3	\	\																		
	4	\	\	\																	
海洋資源	1-1	\	\	\	\																
	1-2	\	\	\	\	海 1-1															
	1-3	\	\	\	\	海 1-1	海 1-2														
	2	\	\	\	\	海 1-1	海 1-2	海 1-3													
	3	\	\	\	\	海 1-1	海 1-2	海 1-3	海 2												
農業發展	1	國 1	國 2	\	\	\	\	\	\												
	2	國 1	國 2	\	\	\	\	\	\	農 1											
	3	國 1	國 2 (註 1)	\	\	\	\	\	\	\	\										
	4	農 4 (註 4)	農 4	\	\	\	\	\	\	\	農 4	農 4	農 4								
	5	農 5	農 5	\	\	\	\	\	\	\	農 5	農 5	農 5	農 5							
城鄉發展	1	城 1	城 1	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	農 5							
	2-1	城 2-1	城 2-1	\	\	\	\	\	\	\	\	\	農 4 (註 2)	\	\						
	2-2	城 2-2	城 2-2	\	\	\	\	\	\	城 2-2	城 2-2	城 2-2	城 2-2	\	\	城 2-2					
	2-3	城 2-3 之範圍劃設應避開國 1 及農 1 範圍，並符合全國國土計畫劃設條件，考量保障既有權益，既有發展地區中都市計畫範圍得優先劃設為城 1；開發許可範圍得優先劃設為城 2-2；鄉村區、特定專用區、工業區得優先劃設為城 2-1																			
	3	城 3	城 3	\	\	\	\	\	\	\	城 3	城 3	城 3	農 4 (註 3)	\	\	城 3	\	城 3		

註 1：屬農業主管機關提供不影響國土保安、水源保護必要之農業經營專區、農糧產業專區、集團產區或坡地農業，面積二公頃以上者，得優先劃設為農 3。

註 2：屬已核定農村再生計畫範圍或當地社區曾參訓培根計畫者，得優先劃設為農 4，其餘鄉村區再依國土功能分區劃設條件劃設。

註 3：屬已核定農村再生計畫範圍或當地社區曾參訓培根計畫者，得優先劃設為農 4，並與地方原住民族主管機關確認。

註 4：劃設為農業發展地區第四類之原住民聚落，原則應避免使用國土保育地區第一類及農業發展地區第一類，如有不可避免而納入之考量因素，應敘明相關論述及劃設條件於各直轄市、縣(市)國土計畫中。

註 5：表內打「\」者，表示該二國土功能分區未有重疊情形。

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 都市計畫區劃設方式

### 與都市計畫區有關之劃設條件

功能分區分類	全
國土保育地區 第四類	<p>屬<b>都市計畫地區內保護或保育</b>相關分區或用地，具有下列條件者，得劃設為國土保育地區第四類：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.水源（水庫）特定區、風景特定區都市計畫內保護或保育相關分區或用地，符合國土保育地區第一類劃設條件者。</li> <li>2.其他都市計畫地區內保護或保育相關分區或用地，符合國土保育性質屬水資源開發、流域跨區域治理之水系或經公告之水道範圍內者。</li> </ol>
農業發展地區 第五類	<p>具優良農業生產環境，能維持糧食安全且未有都市發展需求者，<b>符合農業發展地區第一類劃設條件、或土地面積完整達 10 公頃且農面積業使用達 80% 之都市計畫農業區。</b></p> <p style="text-align: right;">圖 - 提專案小組討論</p>
城鄉發展地區 第一類	<p>非屬<b>國土保育地區第四類</b>及<b>農業發展地區第五類</b>範圍之<b>都市計畫土地</b></p>

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 國土保育地區第四類

### 與都市計畫區有關之劃設條件

#### 界線劃設依據

- 公告之都市計畫圖

#### 劃設方式

- 符合劃設條件之都市計畫土地使用分區或都市計畫範圍為劃設界線或調整至與上述界線。
- 與符合劃設條件之範圍套疊後，於完整都市計畫土地使用分區範圍內仍有大面積未產生細碎分區不符合劃設條件者，邊界調整以地籍線為劃設界線。

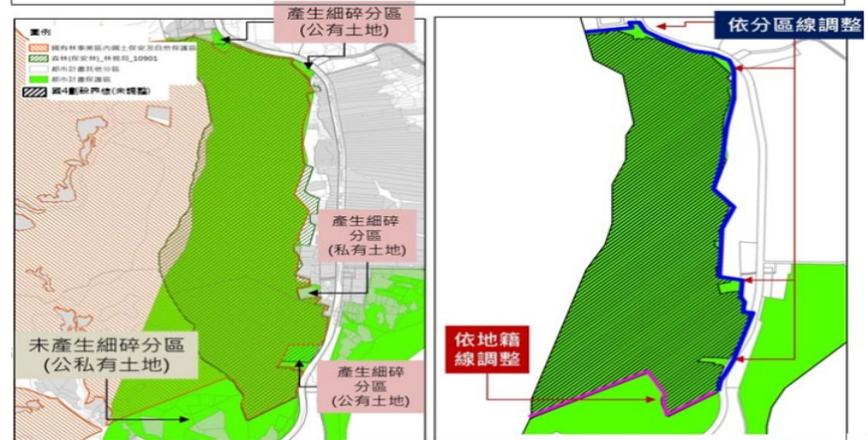
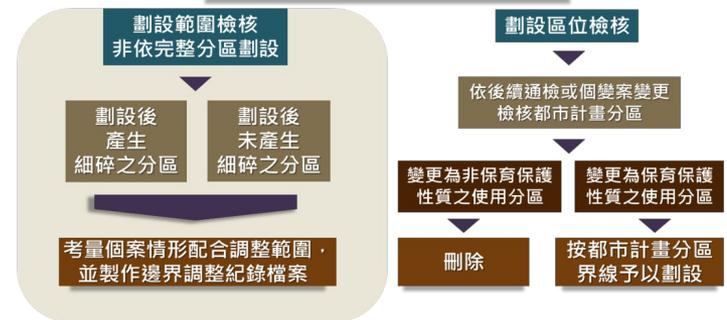
劃設條件	涉及劃設國保4之都市計畫區
水源(水庫)特定區、風景特定區都市計畫內保護或保育相關分區或用地，符合國土保育地區第一類劃設條件者	<ol style="list-style-type: none"> <li>鯉魚潭風景特定區計畫</li> <li>石梯秀姑巒風景特定區計畫</li> </ol>
其他都市計畫地區內保護或保育相關分區或用地，符合國土保育性質，屬水資源開發、流域跨區域治理之水系或經公告之水道範圍內者	<ol style="list-style-type: none"> <li>秀林(和平地區)都市計畫</li> <li>東華大學城特定區計畫</li> <li>光復都市計畫</li> <li>富里都市計畫</li> </ol>

## 檢討流程

### 國土保育地區第四類邊界調整檢討

- 完全位於都市計畫範圍內之地籍，無須建置國土功能分區土地清冊
- 國保四後續執行問題：涉及都市計畫變更及訂樁

#### 國土二階劃設為國保四



# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 農業發展地區第五類

與都市計畫區有關之劃設條件

### 界線劃設依據

- 公告之都市計畫圖

### 劃設方式

1. 以完整都市計畫農業區為劃設界線。
2. 非以完整都市計畫農業區為劃設界線者，以地籍線或折點調整。



考量本縣農業政策與都市發展需求，調整原則如下：

### 1. 依據本府農業處提供更新圖

將未達規模之零星土地及破碎邊界土地調整與刪除。

### 2. 刪除有都市發展需求之農 5：花蓮都市計畫、吉安（鄉公所附近）都市計畫、吉安都市計畫、石梯秀姑巒風景特定區計畫。

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 城鄉發展地區第一類

與都市計畫區有關之劃設條件

### 界線劃設依據

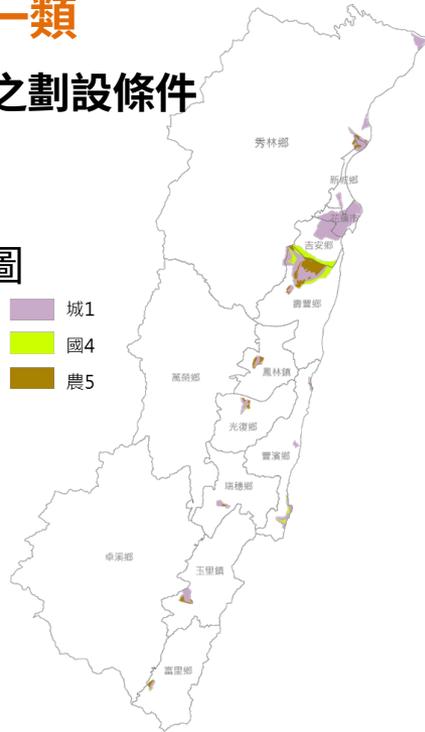
- 公告之都市計畫圖

### 劃設方式

- 非屬國保4及農5之都市計畫土地

### 其他事項

- 依據都市計畫重製已分割 / 未分割地籍之情形調整城1範圍
- 天祥風景特定區計畫已於第二次通盤檢討配合太魯閣國家公園計畫調整有關內容



劃設為

國 3

計畫類型	都市計畫區	計畫面積 (公頃)	
市鎮計畫	花蓮都市計畫	2,426.30	
	鳳林都市計畫	318.6	
	玉里都市計畫	489.6	
	新城 (北埔地區) 都市計畫	200.23	
	吉安都市計畫	721.07	
	吉安 (鄉公所附近) 都市計畫	585.76	
	壽豐都市計畫	161.9	
	豐濱都市計畫	80.81	
	鄉街計畫	瑞穗都市計畫	207.95
		富里都市計畫	177.76
秀林 (崇德地區) 都市計畫		199.83	
秀林 (和平地區) 都市計畫		411.79	
光復都市計畫		332.95	
新秀 (新城、秀林地區) 都市計畫		720.02	
特定區計畫		天祥風景特定區計畫	-
	鯉魚潭風景特定區計畫	636.61	
	磯崎風景特定區計畫	99.3	
	石梯秀姑巒風景特定區計畫	540.45	
	東華大學城特定區計畫	3,945.06	
合計		12,255.99	

註：天祥風景特定區計畫同時位於太魯閣國家公園範圍，計入國家公園範圍面積內。

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 國土保育地區第三類

與國家公園計畫實施地區有關之劃設條件

### 界線劃設依據

- 公告**國家公園**範圍

### 劃設方式

- 依公告**國家公園範圍界線劃設**，與都市計畫區競合處，以都市計畫範圍界調整劃設。

### 國家公園

- 太魯閣國家公園
- 玉山國家公園



# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 鄉村區單元調整

原區域計畫法

鄉村區劃設為城 2-1、城 3、農 4

### 界線劃設依據

- 地籍

### 劃設方式

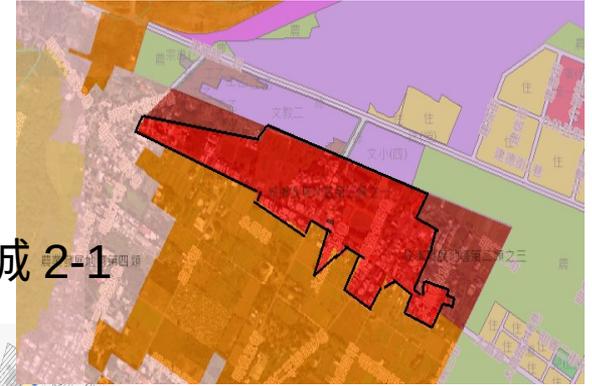
- 依**原區域計畫法**，又依地籍調整位於其範圍內之零星土地，得一併予以劃入。

### 臨都市計畫

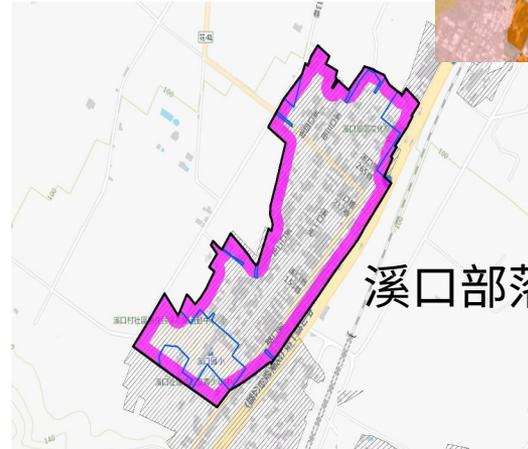
- 吉安鄉太昌村

### 臨鄉村地區

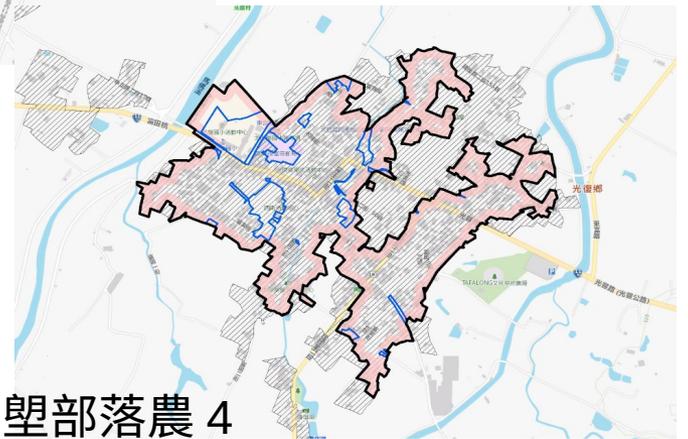
- 溪口部落城 3、太巴壠部落農 4(為取得農村再生資源本縣原劃為城 3 皆已改為農 4)。



太昌村城 2-1



溪口部落城 3



太巴壠部落農 4

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 鄉村區功能分區分類轉換

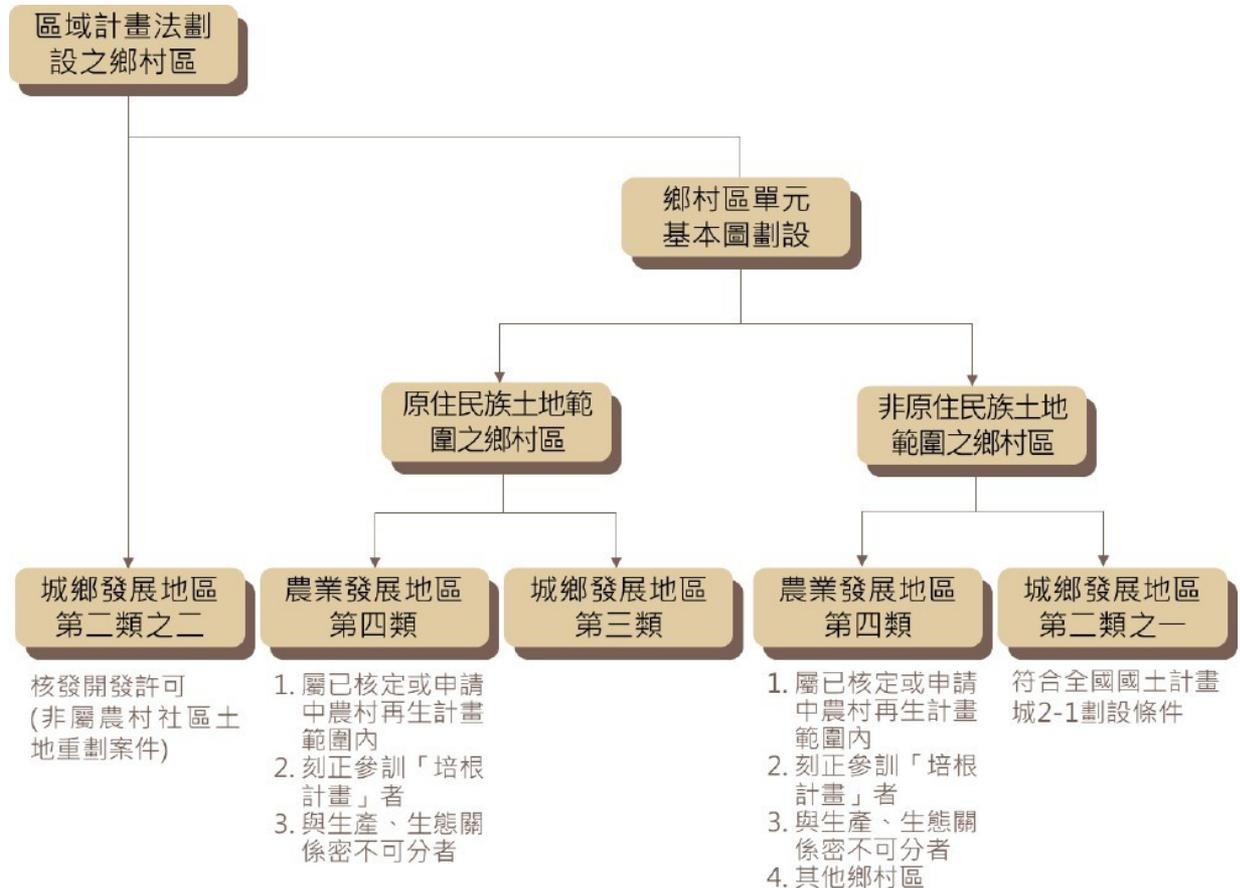
城鄉發展地區第二類之一、城鄉發展地區第三類、農業發展地區第四類

### 屬性判釋方式

- 依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊指導之**鄉村區單元**屬性判釋方式賦予國土功能分區分類屬性資料。

### 其他事項

繪製作業原則依據縣國土計畫國土功能分區示意圖轉換，倘有調整事項應於繪製說明書載明



# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 與原住民族聚落有關之劃設條件

功能分區分類	全
農業發展地區 第四類	2. <b>原住民族土地範圍內屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，或經中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落</b> ，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村，得予劃設。

原民處另案委辦劃設  
- 提專案小組討論

### 界線劃設依據

- 地籍、地形

### 劃設方式

- 原住民族部落範圍內之聚落，以部落內「**建築用地或建物集中分布範圍**」進行劃設。

### 其他事項

- 公展草案階段**暫以原住民族部落事典之部落範圍暫劃**，劃設範圍以原住民族主管機關調查成果為準。

### 聚落範圍邊界決定方式 - 摘自手冊



# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 城鄉發展地區第二類之一

屬城鄉發展性質之**特定專用區**且達兩公頃以上

### 界線劃設依據

- 地籍

### 劃設方式

- 具城鄉發展性質**特定專用區**且達兩公頃以上，又依地籍調整位於其範圍內之零星土地未達一公頃，得一併予以劃入。

### 疑義研商會議

- 第 6 次工作小組、第 8 次工作小組

### 其他事項

- 製作劃設紀錄檔案



# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 城鄉發展地區第二類之二

### 核發開發許可地區

#### 界線劃設依據

- 地籍

#### 劃設方式

- 依核發開發許可地區案件之範圍為劃設界線，又依地籍調整包夾土地面積未達二公頃，得一併予以劃入。

#### 開發許可

- 一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。三、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。

本縣核發開發許可地區劃設為城 2-2 共計 26 案

階段	國土功能分區示意圖		備註
	(二階) 案件數	(三階) 案件數	
開發許可	新許可	2	1.生豐一期兆豐農場地面型太陽光電發電廠專案開發計畫於 110 年 3 月 16 日許可 2.東潤觀光旅館開發計畫於 110 年 9 月 29 日許可
	廢止	1	勝安老人養護院開發計畫於 109 年 8 月 6 日廢止
	劃設總數	26	26

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 城鄉發展地區第二類之二

### 屬原依獎勵投資條例同意案件

#### 界線劃設依據

- 地籍

#### 劃設方式

- 依原獎勵投資條例同意案件之範圍為劃設界線，又依地籍調整包夾土地面積未達二公頃，得一併予以劃入。

#### 疑義研商會議

- 營建署於 110 年 7 月 16 日、110 年 8 月 17 日召開與相關單位討論工業區之國土功能分區劃設方式

本縣屬原依獎勵投資條例同意案件劃設為城 2-2 共計 7 處

獎投報編案件	劃設方式
和平工業區 (和中區)	光華樂活創意園區、光華擴 大工業區
三棧工業區	以非都市土地工業區範圍 轉繪城 2-2
大富段工業區	
光榮工業區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經濟部 111 年 6 月 28 日經授工字第 11120417471 號函同意廢止。</li> <li>2. 內政部 112 年 5 月 4 日內授營綜字第 1120805509 號函准予核備非都市土地檢討變更使用分區。</li> <li>3. 國土功能分區將調整為適當分區。</li> </ol>
光隆工業區	110 年 8 月 17 日會議工業局表示範圍內部分為已廢編土地，廢止後工業區面積調整為 7.2886 公頃，分散於 6 塊土地，應劃設為城 2-2，已被廢編範圍非屬城 2-2 劃設條件範圍，且超出零星夾雜得一併納入之規模。
萬榮工業區	查鳳林鎮長橋段 (0285)1350 地號已於 99 年由交通部公路局徵收做為道路使用，經 110 年 8 月 17 日會議討論該地號不納入萬榮工業區劃設範圍。

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 城 2-3 經花蓮縣國土計畫指認

核定重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區

### 整併及擴大大花蓮都市計畫

- 整併及擴大大花蓮都市計畫 I—慈濟科大周邊 (25 公頃)
- 整併及擴大大花蓮都市計畫 II—七星潭周邊 (11 公頃)
- 整併及擴大大花蓮都市計畫 III—花蓮港周邊 (236 公頃)
- 整併及擴大大花蓮都市計畫 IV—須美基溪周邊 (22 公頃)

待都市計畫程序完成→劃設為城 1

### 遠雄海洋公園

22.5 公頃

### 播種者遊憩園區

10.35 公頃

待開發許可程序完成→劃設為城 2-2

配合大花蓮擴大都市計畫新增 2 處  
(由建設處提案)- 提專案小組討論

位屬縣國土計畫指定之中長程未來發展地區，且經研究案檢討擴大範圍。

新增兩案



土地使用管制  
(屬暫編分區)

非屬法 山坡地範圍：農  
2 法 山坡地範圍：農 3

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 海洋資源地區

### 界線劃設依據

- 以原區域計畫法取得海域用地區位許可範圍、平均高潮線或目的事業主管機關劃設公告範圍為界線。

### 劃設方式

- 以營建署提供之海域區位許可圖資納入，有設施者劃設為海 1-2，無設施者劃設為海 2。

### 大花蓮都市計畫

- 花蓮港部分範圍已納入擴大大花蓮都市計畫範圍內，因此劃設為城 2-3。

### 其他事項

- 以海岸管理法劃設 111 年 4 月 8 日台內營字第 1110804425 號令修正公告海岸地區範圍之平均高潮線為海陸交界線。

功能分區	本縣管轄海域涉及之劃設參考指標
海 1-1	人工魚礁區和保護礁區
	水產動植物繁殖保育區
	石梯坪地質遺跡地質敏感區範圍
	花蓮溪口重要濕地保育利用計畫範圍
海 1-2	港區範圍
	海堤區域範圍
	資料浮標站設置範圍
	專用漁業權
海 2	水域遊憩活動範圍
	航道及疏濬工程範圍
	海洋棄置指定海域範圍

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 國土保育地區第一類

### 界線劃設依據

- 地形、地籍

### 劃設方式

1. 依地籍者，以內政部提供強制接合版本地籍圖校準範圍。
2. 依其他者，逕以原始圖資範圍劃設。
3. 考量分區完整性納入道路、水路或面積未達二公頃土地

### 疑義研商會議

向各目的事業主管機關確認國土保育地區劃設參考指標圖資來源、劃設原意與時間點。

國保一 劃設參考指標	公告範圍劃設依據
自然保留區	本縣無涉此項劃設參考指標
野生動物保護區	地籍
野生動物重要棲息環境	地籍、地形
國有林事業區內自然保護區	地籍、地形
國有林事業區內國土保安區	地籍、地形
保安林地	地籍、地形
自然保護區	本縣無涉此項劃設參考指標
公有森林區	地籍
水庫蓄水範圍	地形
飲用水水源水質保護區	地形
飲用水取水口一定距離之地區	地形
公告河川區域線	地形
國際級、國家級重要濕地內之核心保育區、生態復育區	地形

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 國土保育地區第二類

### 界線劃設依據

- 地形、地籍

### 劃設方式

1. 依地籍者，以內政部提供強制接合版本地籍圖校準範圍；依其他者，逕以原始圖資範圍劃設。
2. 考量分區完整性納入道路、水路或面積未達二公頃土地。
3. 劃設規模：國保 2 依劃設指標公告範圍，且就毗連國保 1 之分布範圍，或未毗連國保 1 土地，範圍完整且面積達十公頃以上分布範圍劃設。

### 疑義研商會議

向各目的事業主管機關確認國土保育地區劃設參考指標圖資來源、劃設原意與時間點。

國保二 劃設參考指標	公告範圍劃設依據
國有林事業區內之林木經營區	地籍、地形
國有林事業區內之森林育樂區	地籍、地形
大專院校實驗林	本縣無涉此項劃設參考指標
林業試驗林	本縣無涉此項劃設參考指標
山崩與地滑地質敏感區	地形
土石流潛勢溪流影響範圍	地形
山坡地查定加強保育地	地籍
自來水水質水量保護區	地籍、地形

# 壹、國土功能分區劃設條件與順序

## ■ 農業發展地區劃設條件

圖

功能分區分類	全
農業發展地區 第一類	<p>具優良農業生產環境，或曾投資建設重大農業改良設施之地區，符合下列條件中之一，且滿足<b>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</b>；但依修正全國區域計畫辦理分區檢討變更後之特定農業區，得劃設為本分類土地：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) 投資重大農業改良設施之地區。</li><li>2) 原依區域計畫法劃定之特定專用區仍須供農業使用之土地。</li><li>3) 農業經營專區、農產專業區、集團產區。</li><li>4) 養殖漁業生產區。</li><li>5) 直轄市、縣（市）政府依據地方農業發展需要劃設者。</li></ol>
農業發展地區 第二類	<p>具良好農業生產環境與糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區，不符合農業發展地區第一類條件，或符合條件但<b>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</b>。</p>
農業發展地區 第三類	<p>具有糧食生產功能且位於<b>山坡地之農業生產土地</b>，以及可供經濟營林，生產森林主副產物及其設施之林產業用地，條件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 供農業使用，且無國土保育地區第一類或無第二類（國土保安、水源保護必要）之山坡地宜農、牧地。</li><li>2. 可供經濟營林之林產業土地，且無國土保育地區劃設條件之山坡地宜林地。</li></ol>

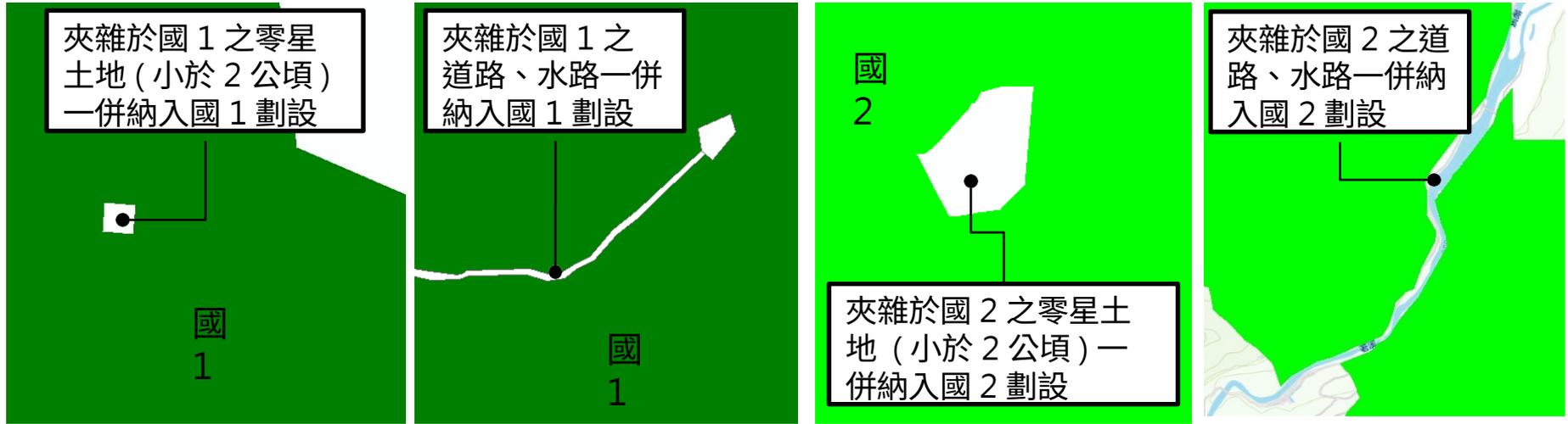
# 貳、邊界調整原則

## ■ 零星夾雜於同一種分區中一併納入調整原則

功能分區分類	零星夾雜一併納入規模	國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊 (111 年 8 月版)	備註
國保 1	未達二公頃	範圍內道路、水路或面積未達二公頃土地，且不符合國 1 劃設條件者，得一併劃入	如下頁示意圖
國保 2	未達二公頃	範圍內道路、水路或面積未達二公頃土地，且不符合國 2 劃設條件者，得一併劃入	
農 1 農 2 農 3	未達二公頃	範圍內道路、水路或面積未達二公頃土地，且不符合農 1、農 2、農 3 劃設條件者，得一併劃入	<ul style="list-style-type: none"><li>農 1、農 2：農業處調整成果</li><li>農 3：依據法定山坡地範圍校準至部版地籍圖</li></ul>
農 4	未達一公頃	範圍內道路、水路或面積未達一公頃土地，且不符合農 4 劃設條件者，得一併劃入。但屬小型基本公共設施使用者，不受一公頃面積規模限制。屬農 4 土地，形狀狹長且夾雜於其他國土功能分區者，得予劃出。	<ul style="list-style-type: none"><li>鄉村區單元劃設紀錄</li></ul>
城 2-1	未達一公頃	範圍內道路、水路或面積未達一公頃土地，且不符合城 2-1 劃設條件者，得一併劃入。但屬小型基本公共設施使用者，不受一公頃面積規模限制。屬城 2-1 土地，形狀狹長且夾雜於其他國土功能分區者，得予劃出。	<ul style="list-style-type: none"><li>鄉村區單元劃設紀錄</li><li>特定專用區劃設紀錄</li></ul>
城 2-2	未達二公頃	範圍內道路、水路或面積未達二公頃土地，且不符合城 2-2 劃設條件者，得一併劃入。	<ul style="list-style-type: none"><li>屬原依獎勵投資條例同意案件劃設紀錄</li><li>核發開發許可地區劃設紀錄</li></ul>
城 3	未達一公頃	範圍內道路、水路或面積未達一公頃土地，且不符合城 3 劃設條件者，得一併劃入。但屬小型基本公共設施使用者，不受一公頃面積規模限制。屬城 3 土地，形狀狹長且夾雜於其他國土功能分區者，得予劃出。	<ul style="list-style-type: none"><li>鄉村區單元劃設紀錄</li></ul>

# 國 1、國 2 零星夾雜一併納入調整示意

零星夾雜一併納入原則將提專案小組討論



# 農 1、農 2 零星夾雜一併納入調整示意圖

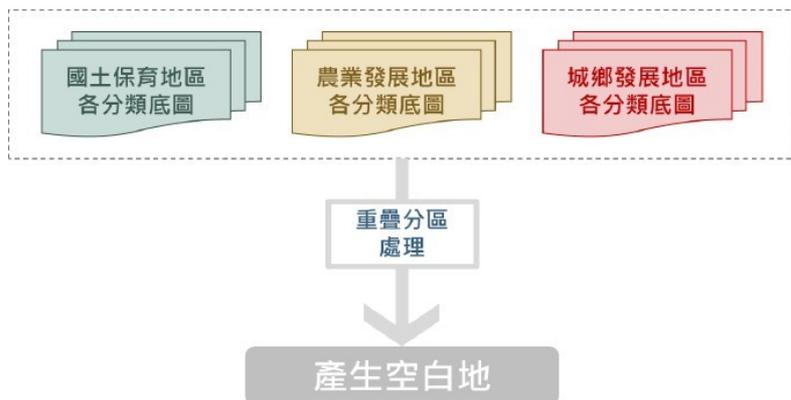


圖3-13 農業發展地區界線劃設方式示意圖

資料來源：彰化縣國土功能分區及其分類與使用地劃設作業示範計畫案期末報告（民國 107 年 10 月）

# 貳、邊界調整原則

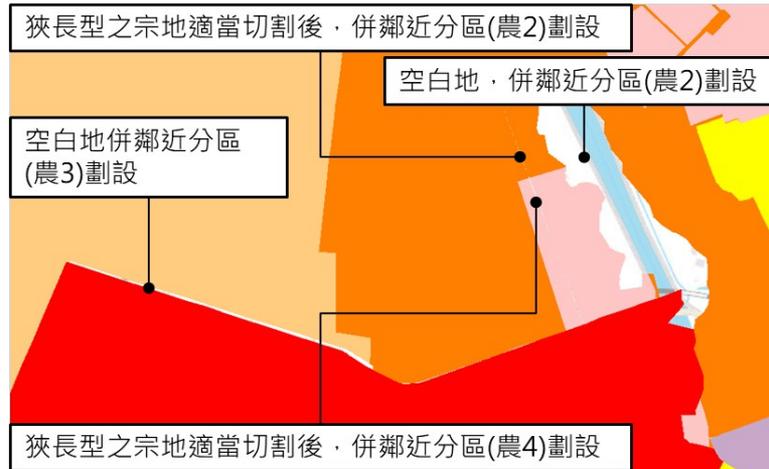
## ■ 空白地處理原則



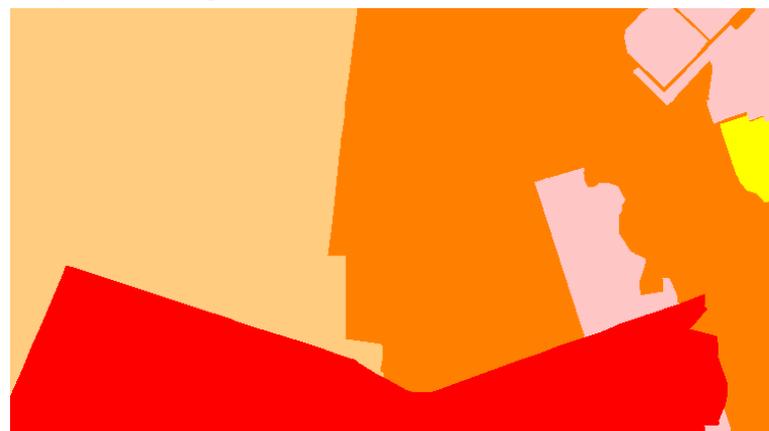
國土功能分區分類圖例



### 空白地調整前



### 空白地調整後



### 劃設檢討方式

- 併入毗鄰之國土功能分區，按其周邊土地之國土功能分區所占比例較大者進行劃設

先排除專法管制地區、城鄉發展性質及農村聚落等國土功能分區下之分類

包含國保3、國保4、農4、農5、城1、城2-1、城2-2、城2-3、城3

- 以完整宗地為範圍
- 狹長型之宗地可適當切割

# 貳、邊界調整原則

## ■ 其他調整—零星國 2 處理原則

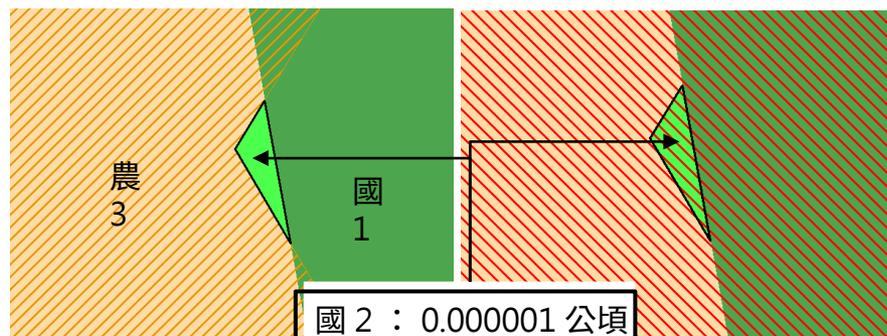
屬因地制宜調整作法—提專案小組

國 2 劃設規模以毗鄰國 1 不限面積，其餘以面積達 10 公頃劃設，惟因城鄉發展地區、國 1、農 4 等條件優先劃設而造成國 2 有面積零星未達 2 公頃情形，併入鄰近適當分區劃設，並於土地清冊備註欄註記涉及國 2 之劃設指標。

### 疑義研商會議

#### 第 9 次工作會議

- 徵詢目的事業主管機關：均表示無意見
- 決議：零星國保二併入鄰近適當功能分區。



零星國保二併入鄰近適當國土功能分區分類之土地清冊格式-參考案例(依營建署建議格式製作)

直轄市、縣(市)名稱	鄉(鎮、市)名稱	地所代碼	地段代碼	地號	面積(平方公尺)	劃設或檢討變更前		劃設或檢討變更後		備註(涉及之國保 2 劃設指標)
						國土功能分區	使用地編定類別	國土功能分區	使用地編定類別	
花蓮縣	壽豐鄉	UA	0145	1008	4036.59	山坡地保育區	農牧用地	農3	農業生產用地	自來水水質水量保護區
花蓮縣	壽豐鄉	UA	0145	1010	3202.02	山坡地保育區	農牧用地	農3	農業生產用地	自來水水質水量保護區
花蓮縣	壽豐鄉	UA	0145	1011	3105.23	山坡地保育區	農牧用地	農3	農業生產用地	自來水水質水量保護區
花蓮縣	壽豐鄉	UA	0145	1012	2254.32	山坡地保育區	農牧用地	農3	農業生產用地	自來水水質水量保護區

備註：表格記載之面積為謄本面積，內容如有差異以謄本記載為準。

# 貳、邊界調整原則

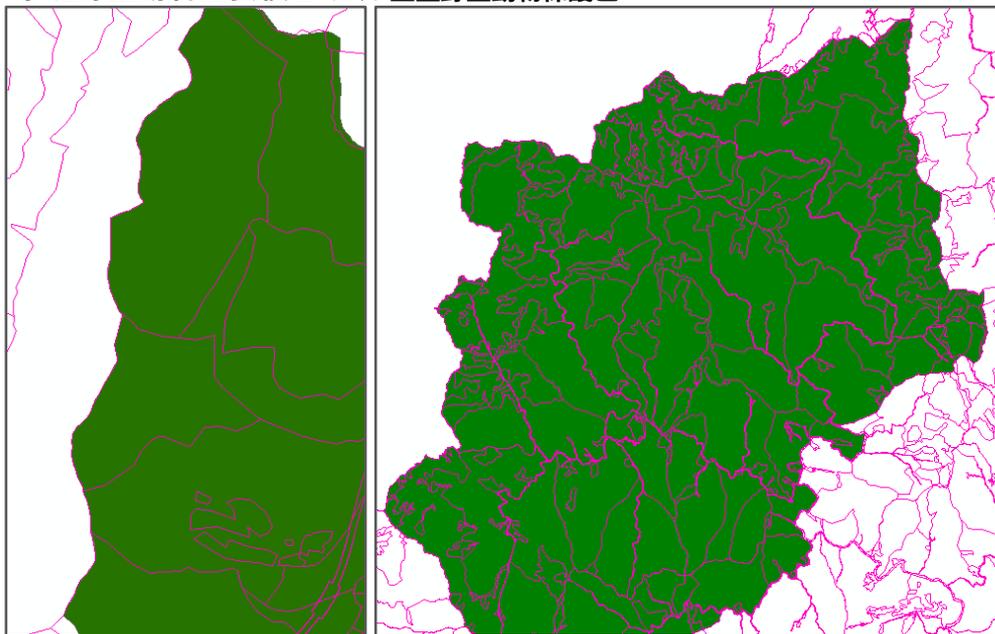
國土功能分區	圖	劃設依據	界線決定方式
國 1、國 2	自然保留區、野生動物保護區、保安林地等 19 種環境敏感地區	部分依地籍 部分依公告範圍線	1. 依地籍者， <b>以內政部提供強制接合版本地籍圖校準範圍</b> 。 2. 依其他者，逕以 <b>原始圖 範圍劃設</b> 。 <b>3. 考量分區完整性</b> 納入道路、水路或面積未達二公頃土地
國 3	國家公園範圍	依公告範圍線	依公告 <b>國家公園範圍界線劃設</b> 。
國 4、城 1、農 5	都市計畫區	部分依公告都市計畫土地使用分區及用地部分依其他	1. 依公告之 <b>都市計畫土地使用分區或都市計畫範圍</b> 為劃設界線 2. 與符合劃設條件之範圍套疊後，大面積未產生細碎分區不符合劃設條件者，邊界調整以地籍線為劃設界線。
農 1、農 2	農業單位劃設成果	<b>依地籍</b>	1. 內政部提供強制接合版本地籍圖校準範圍。 2. 單一狹長型土地穿越二種以上國土功能分區者，得考量範圍完整性，以地籍折點決定界線。
農 3	農業單位劃設成果	部分依地籍 部分依其他 (地形)	依山坡地範圍、地形為界線劃設。
鄉村區單元 城 2-1、城 3、農 4	非都鄉村區	<b>依地籍</b>	以內政部提供強制接合版本地籍圖校準範圍。
農 4(原民)	原住民族部落範圍內之聚落	部分依地籍 部分依其他	1. 依地籍者，以內政部提供強制接合版本地籍圖校準範圍。 2. 依其他者，原則依明顯地形地物邊界劃設。
城 2-1(特專、工業區)	非都市土地使用分區	<b>依地籍</b>	以內政部提供強制接合版本地籍圖校準範圍。
城 2-2	非都開發許可、獎投工業區	<b>依地籍</b>	以內政部提供強制接合版本地籍圖校準範圍。
城 2-3	縣國土計畫通過案件	部分依地籍 部分依其他	1. 依地籍者，以內政部提供強制接合版本地籍圖校準範圍。 2. 依其他者，原則依明顯地形地物邊界劃設。
海洋資源地區	海域用地區位許可、環境敏感地區	依其他	以原區域計畫法取得海域用地區位許可範圍、平均高潮線或目的事業主管機關劃設公告範圍為界線

# 貳、邊界調整原則

## ■ 國土保育地區第一類、第二類邊界調整示意圖

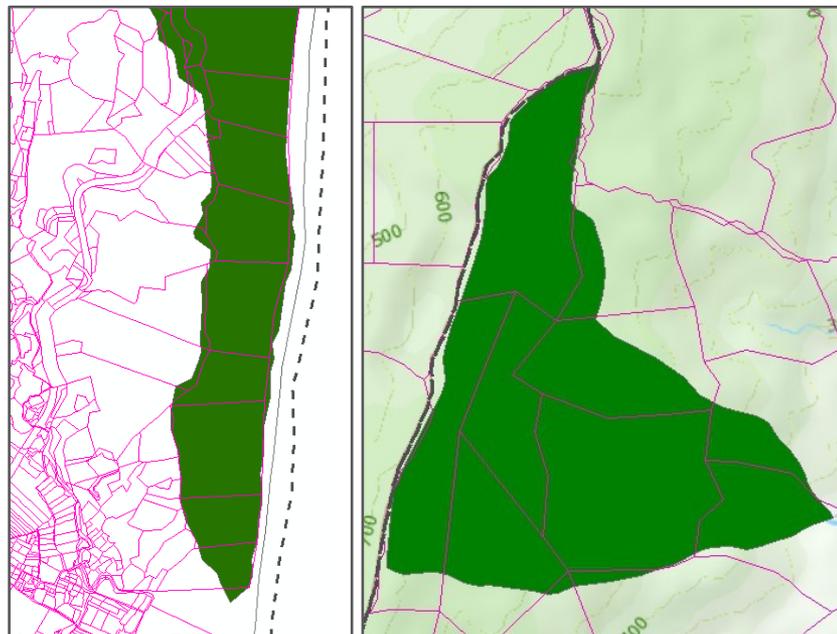
### 公告依地籍劃設者

水璉野生動物重要棲息環境 玉里野生動物保護區



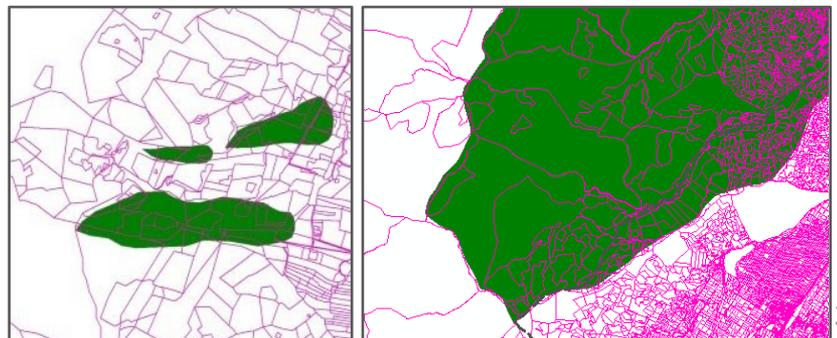
### 公告依地形劃設者

水璉野生動物重要棲息環境 新社飲用水水源水質保護區



土石流潛勢溪流影響範圍

自來水水質水量保護區



-  鄉鎮市
-  部版地籍圖
-  目的事業主管機關公告範圍

# 參、國土計畫使用地編定類別

為制度順利銜接，原編定之使用地將納入國土功能分區暨使用地系統之「備註」欄位註記

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）

經國土計畫**主管機關同意**之**應經申請許可**案件，其申請範圍，編定為該類用地

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

# 參、國土計畫使用地編定類別

## 第 1 次編定

原依區域計畫法定之可建築用地

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

經函詢各目的事業主管機關  
本縣無此情形

4. 國土保育用地

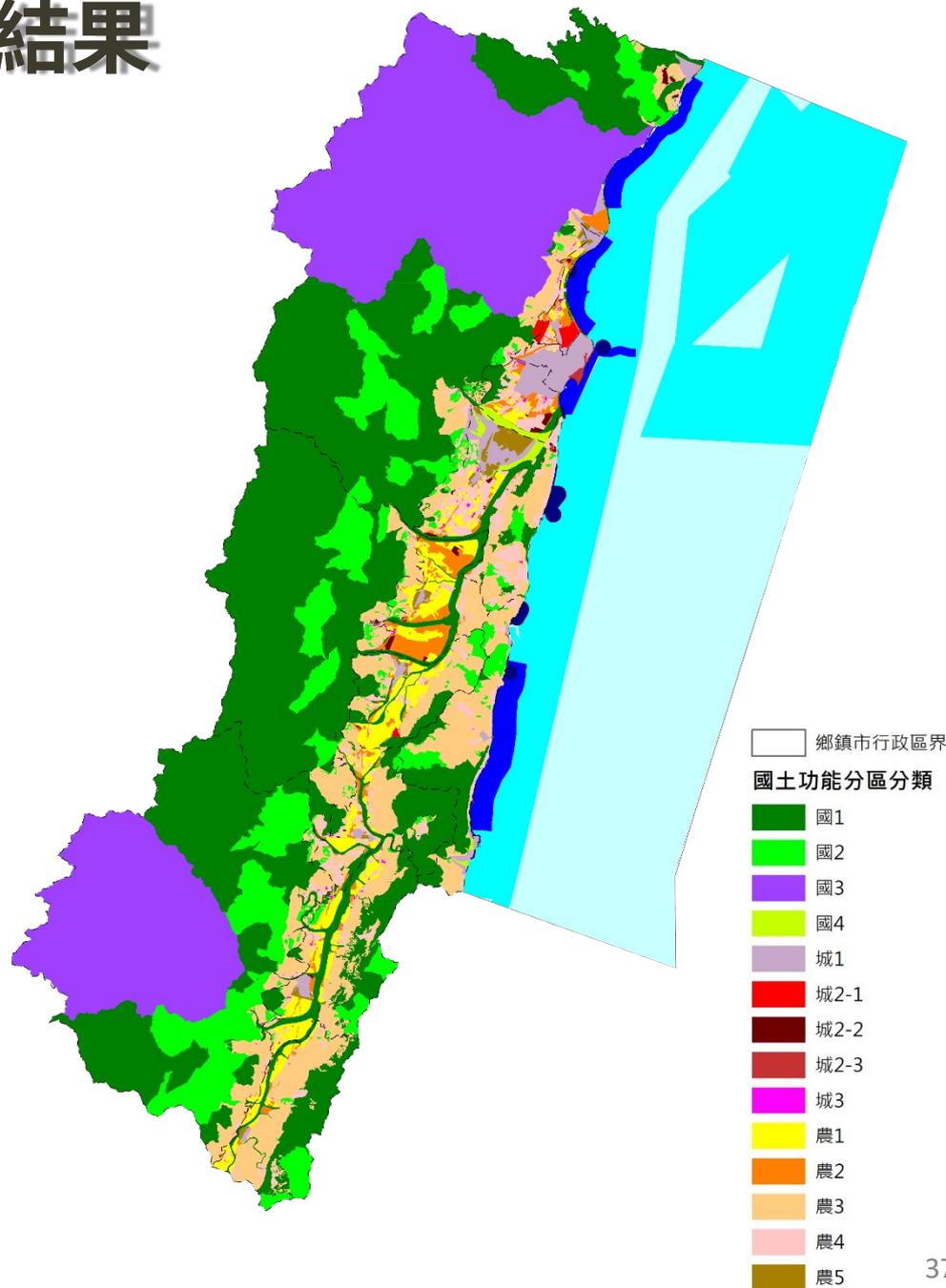
未影響國土保安或農業生產環境者

**無須編定**

(但依照原區域計畫法類別，記載於國土功能分區暨使用地系統之備註欄位)

# 肆、國土功能分區劃設結果

功能分區	分類	處數	面積 (公頃)	比例 (%)
國土保育地區	第一類	-	183,430.04	24.85
	第二類	-	53,520.62	7.25
	第三類	-	120,759.92	16.36
	第四類	-	1,585.96	0.21
	小計	-	359,296.54	48.67
海洋資源地區	第一類之一	-	2,033.10	0.28
	第一類之二	-	11,885.75	0.61
	第一類之三	-	-	-
	第二類	-	127,125.81	17.22
	第三類	-	137,011.89	18.56
	小計	-	278,056.55	37.67
農業發展地區	第一類	-	14,709.21	1.99
	第二類	-	7,703.24	1.04
	第三類	-	51,026.89	6.91
	第四類	84	14,243.28	1.93
	第五類	-	1,850.10	0.25
	小計	-	89,532.72	12.13
城鄉發展地區	第一類	18	8,819.91	1.19
	第二類之一	10	855.60	0.12
	第二類之二	34	795.17	0.11
	第二類之三	4	317.24	0.04
	第三類	86	503.30	0.07
	小計	-	11,291.22	1.53
總計		-	738,177.03	100.00



註：1. 實際劃設範圍、面積均依範圍調整事項及邊界決定方式辦理，惟原住民族核定部落之聚落範圍暫以台灣原住民族部落事典之部落範圍框劃，面積僅供參考。

2. 國土功能分區分類面積係依圖面劃設範圍計算，與行政院主計總處縣市重要統計指標之土地面積不同。

# 肆、國土功能分區劃設結果

註：1. 實際劃設範圍、面積均依範圍調整事項及邊界決定方式辦理，惟原民核定部落之聚落範圍暫以台灣原住民族部落事典之部落範圍框劃，**面積僅供參考**。

2. 國土功能分區分類面積係依圖面劃設範圍計算，與行政院主計總處縣市重要統計指標之土地面積不同。

## 成果檢核 - 第二階段與第三階段劃設版本間差異產生原因

功能分區	分類	面積 (公頃)	比例 (%)	二階面積	與二階差異值	差異原因
國土保育地區	第一類	183,430.04	24.85	183,767.62	-337.58	更新圖資並依據地籍線調整邊界
	第二類	53,520.62	7.25	53,551.49	-30.87	
	第三類	120,759.92	16.36	120,599.82	160.10	
	第四類	1,585.96	0.21	1,387.54	198.42	
	小計	359,296.54	48.67	359,306.47	-9.93	
海洋資源地區	第一類之一	2,033.10	0.28	2,025.09	8.01	更新圖資
	第一類之二	11,885.75	0.61	8,700.25	3,185.50	更新圖資
	第一類之三	-	-	-	-	-
	第二類	127,125.81	17.22	83,191.25	43,934.56	更新圖資
	第三類	137,011.89	18.56	184,116.28	-47,104.39	更新圖資
	小計	278,056.55	37.67	278,032.87	23.68	平均高潮線依據 111 年 4 月修正公告調整
農業發展地區	第一類	14,709.21	1.99	14,652.15	57.06	由農業處提供依二階劃設成果調整至與地籍一致之界線
	第二類	7,703.24	1.04	8,093.56	-390.32	
	第三類	51,026.89	6.91	51,327.48	-300.59	更新圖資
	第四類	14,243.28	1.93	14,455.02	-211.74	劃設鄉村區單元、 <b>原民聚落農 4 範圍尚未定案</b>
	第五類	1,850.10	0.25	1,525.37	324.73	農五劃設依農業處提供圖資更新
	小計	89,532.72	12.13	90,053.58	-520.86	國保、法律保障既有權益優先劃設範圍更新圖資與邊界調整後影響農業發展地區面積
城鄉發展地區	第一類	8,819.91	1.19	9,408.63	-588.72	更新國 4、農 5 圖資，因此城 1 減少
	第二類之一	855.60	0.12	1,010.45	-154.85	劃設案件釐清並依據地籍線調整邊界
	第二類之二	795.17	0.11	730.74	64.43	更新圖資並依據地籍線調整邊界
	第二類之三	317.24	0.04	69.22	248.02	依據地籍線調整邊界、新增 2 處城 2-3 待審查
	第三類	503.30	0.07	432.01	71.29	劃設鄉村區單元、更新圖資
	小計	11,291.22	1.53	11,651.02	-359.80	
總計		738,177.03	100.00	739,043.97	-866.94	陸域範圍依據地籍線調整邊界

# 伍、公開展覽及公聽會辦理概況

## ■ 辦理依據

依「國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法」第6條規定辦理，自112年3月1日起公開展覽30天，並舉行公聽會。

## ■ 公開展覽與公聽會之日期與地點

- ✓ 登載於政府公報(花蓮縣政府公報112年第05期)、新聞紙(更生日報112年3月1日、3月2日)，並以網際網路(地政處網站、花蓮縣國土計畫資訊網、更生日報電子報)等方法廣泛周知。
- ✓ 通知國土保育地區第一類(共計2621封)之土地所有權人。



花蓮縣政府自**112年3月1日**起公開展覽花蓮縣國土功能分區圖、繪製說明書及土地清冊電子檔(草案)**30日**。

### 公聽會場次時間地點

場次	時間	地點	
1	新城	112年3月7日(星期二)下午2時	新城鄉原住民多功能活動中心(新城鄉大安街1號)
2	富里	112年3月8日(星期三)上午10時	富里鄉公所2樓會議室(富里鄉中山路376號)
3	玉里	112年3月8日(星期三)下午2時	玉里鎮中正堂(玉里鎮中正路148號)
4	卓溪	112年3月9日(星期四)上午10時	卓溪國小活動中心(卓溪鄉中正72號)
5	瑞穗	112年3月9日(星期四)下午2時	瑞穗國中圖書室(瑞穗鄉成功北路18號)
6	壽豐	112年3月10日(星期五)上午10時	壽豐鄉公所3樓會議室(壽豐鄉壽山路26號)
7	吉安	112年3月10日(星期五)下午2時	吉安鄉公所親民堂(吉安鄉吉安路二段116號)
8	萬榮	112年3月14日(星期二)上午10時	萬榮-天主聖母天主堂廣場(萬榮鄉萬榮25-1號)
9	鳳林	112年3月14日(星期二)下午2時	鳳林鎮公所3樓會議室(鳳林鎮光華路124號)
10	豐濱	112年3月15日(星期三)上午10時	豐濱鄉公所3樓會議室(豐濱鄉光豐路32號)
11	光復	112年3月15日(星期三)下午2時	光復鄉公所3樓大會議室(光復鄉中華路257號)
12	秀林	112年3月16日(星期四)上午10時	秀林鄉公所2樓大型會議室(秀林鄉秀林路62號)
13	花蓮	112年3月16日(星期四)下午2時	花蓮縣政府大禮堂(花蓮市府前路17號)

# 伍、公開展覽及公聽會辦理概況

## ■ 公聽會人民提問意見處理情形

### 與會人員發言摘要紀錄與回覆意見



花蓮縣國土計畫資訊網

首頁 最新消息 計畫概述 發展構想 會議資料下載

日期 發佈單位 標題

112/03/31 花蓮縣政府 花蓮縣國土功能分區圖劃設及使用地編定作業公聽會提問與答覆

→ 簽會有關單位後放置於國土計畫資訊網頁  
上

花蓮縣國土功能分區圖劃設及使用地編定作業公聽會

提問與答覆

場次	公聽會		
	時間	地點	提問與答覆
1	112年3月7日 (星期二) 下午2時	新城鄉原住民多功能活動中心 (新城鄉大安街1號)	新城場次提問與答覆
2	112年3月8日 (星期三) 上午10時	富里鄉公所2樓會議室 (富里鄉中山路376號)	富里場次提問與答覆
3	112年3月8日 (星期三) 下午2時	玉里鎮中正堂 (玉里鎮中正路148號)	玉里場次提問與答覆
4	112年3月9日 (星期四) 上午10時	卓溪國小活動中心 (卓溪鎮中正72號)	卓溪場次提問與答覆
5	112年3月9日 (星期四) 下午2時	瑞穗國中圖書室 (瑞穗鄉成功北路18號)	瑞穗場次提問與答覆
6	112年3月10日 (星期五) 上午10時	壽豐鄉公所3樓會議室 (壽豐鄉壽山路26號)	壽豐場次提問與答覆
7	112年3月10日 (星期五) 下午2時	吉安鄉公所觀民堂 (吉安鄉吉安路二段116號)	吉安場次提問與答覆
8	112年3月14日 (星期二) 上午10時	萬榮-天主堂母天主堂廣場 (萬榮鄉萬榮25-1號)	萬榮場次提問與答覆
9	112年3月14日 (星期二) 下午2時	鳳林鎮公所3樓會議室 (鳳林鎮光華路124號)	鳳林場次提問與答覆
10	112年3月15日 (星期三) 上午10時	豐濱鄉公所3樓會議室 (豐濱鄉光豐路32號)	豐濱場次提問與答覆
11	112年3月15日 (星期三) 下午2時	光復鄉公所3樓大會議室 (光復鄉中華路257號)	光復場次提問與答覆
12	112年3月16日 (星期四) 上午10時	秀林鄉公所2樓大型會議室 (秀林鄉秀林路62號)	秀林場次提問與答覆
13	112年3月16日 (星期四) 下午2時	花蓮縣政府大禮堂 (花蓮市府前路17號)	花蓮場次提問與答覆

花蓮縣國土功能分區圖劃設及使用地編定作業公聽會

有關國土功能分區劃設內容之提問與答覆

112年3月7日下午2時00分 新城鄉場次-新城鄉原住民多功能活動中心

1. 問：暫以原住民族部落範圍劃設之農業發展地區第四類，未來變動會很大嗎？  
答：農業發展地區第四類(原)範圍應依據原住民行政處調查之聚落範圍為準，因此範圍會與公開展覽版本有差異。

2. 問：農業產製儲銷設施指稱為何？  
答：農業產製儲銷設施係指非都市土地變更執行要點辦理農產品加工場所、碾米廠、集貨場及冷藏庫及糧肥倉庫等4類變更編定為特定目的事業用地之設施，內容包括：農產品加工場(廠)；碾米廠；農產品倉庫(包含糧肥倉庫)；其他農產品之集散場(站)、堆積場(站)、轉運場(站)。

場次	提問紀錄
新城場次	2 件
富里場次	11 件
玉里場次	4 件
卓溪場次	13 件
瑞穗場次	14 件
壽豐場次	9 件
吉安場次	15 件
萬榮場次	8 件
鳳林場次	11 件
豐濱場次	8 件
光復場次	9 件
秀林場次	4 件
花蓮場次	14 件
合計	122 件



# 審議作業依循及後續討論議題方式

- 壹、國土計畫審議會之審議機制及審查重點
- 貳、書面陳情處理原則
- 參、縣國土計畫審議會審議安排
- 肆、審議時程安排
- 伍、國土計畫審議會委員專案小組輪值
- 陸、民眾參與縣國土計畫審議會機制

依循「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊（111年8月版）」

# 壹、國土計畫審議會之審議機制及審查重點

## ■ 各級國土計畫審議會之審議重點

1. 各級國土計畫審議會之審議重點應著重於因地制宜劃設原則、特殊個案及人民陳情案件等內容進行審議。
2. 如屬通案性劃設條件，且經國土計畫主管機關檢核確認者，則建議無需提會審議，而以報告案方式辦理

### 國土功能分區圖檢核方式說明表

檢核重點	涉及國土功能分區	檢核方式
鄉村區單元界線劃設方式	農業發展地區第四類 城鄉發展地區第二類之一 城鄉發展地區第三類	屬各直轄市、縣(市)第三階段得調整事項，如未符「國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊」所載通案性原則者，應逐案確認是否與繪製說明書所載因地制宜劃設原則相符。
農業發展地區第四類原住民族聚落界線劃設方式	農業發展地區第四類	屬各直轄市、縣(市)第三階段得調整事項，應逐案確認是否與繪製說明書所載因地制宜劃設原則相符。
都市計畫農業區劃設方式	農業發展地區第五類 城鄉發展地區第一類	確認本次是否業按都市發展需求及農政資源投入情形，適時調整城鄉發展地區第一類及農業發展地區第五類劃設面積，且是否與繪製說明書所載因地制宜劃設原則相符。
未來發展地區劃設方式	城鄉發展地區第二類之三	確認本次是否有將未來發展地區調整為城鄉發展地區第二類之三之案件，且應逐案檢視是否與繪製說明書所載因地制宜劃設原則相符。
其他直轄市、縣(市)國土計畫規定事項	視各直轄市、縣(市)國土計畫內容而定	確認各直轄市、縣(市)國土計畫是否有其他規定事項且業依該事項辦理。

# 壹、國土計畫審議會之審議機制及審查重點

## ■ 因地制宜劃設原則、特殊個案 - 以檢核重點作為後續專案小組審議之議題

就特殊個案各級國土計畫主管機關得評估辦理現地會勘，以進行審議。

檢核重點	涉及國土功能分區	縣國土計畫審議會專案小組議題
1. 鄉村區單元界線劃設方式	農 4、城 2-1、城 3	<input type="checkbox"/> 鄉村區單元因地制宜原則、有關人陳
2. 農業發展地區第四類原住民族聚落界線劃設方式	農 4	<input type="checkbox"/> 農業發展地區第 4 類原住民族聚落、有關人陳
3. 都市計畫農業區劃設方式	農 5、城 1	<input type="checkbox"/> 都市計畫農業區劃設方式、有關人陳
4. 未來發展地區劃設方式	城 2-3	<input type="checkbox"/> 未來發展地區劃設方式
5. 其他直轄市、縣市國土計畫規定事項	--	--
<b>其他</b>		
6. 因地制宜調整方式	國 1、國 2	<input type="checkbox"/> 國土保育地區第一類、第二類零星夾雜處理原則 <input type="checkbox"/> 其他調整—零星國 2 處理原則
7. 人民陳情案件	視個案情形	<input type="checkbox"/> 人民陳情案件

# 貳、書面陳情處理原則

## ■ 人民陳情案件

依循「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」人民陳情案件建議處理原則方式辦理。

陳情案件類型	處理方式	參採情形	函復陳情人	國審會專案小組
<b>涉及通案性劃設條件</b> 依全國國土計畫、國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊、國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法(草案)等規定辦理	檢視國土功能分區劃設及使用地編定成果是否誤繕	是 → 採納 否 → 不予採納 <b>A類</b>	函復處理情形 (是否採納)	報告處理情形 (不通知陳情人到場說明。惟仍有疑義者，得通知陳情人到場說明)
<b>涉及本縣鄉村區單元、原住民族聚落劃設界線決定原則</b>	檢視本縣自訂原則是否需調整	是 → 採納或酌予採納 否 → 不予採納 <b>B類</b>	錄案審議	錄案審議 (通知陳情人到場說明，大會後函復陳情人小組決議)
<b>無涉國土功能分區劃設作業意見</b>	轉請有關機關卓處	<b>C類</b>	轉請有關機關卓處逕復	報告處理情形 (不通知陳情人到場說明。惟仍有疑義者，得通知陳情人到場說明)

截至 7 月中收取 79 件

# 貳、書面陳情處理原則

## ■ 各級國土計畫主管機關初審部分

### 人民及團體陳述意見及參採情形

檢核直轄市、縣（市）國土計畫主管機關是否按「國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法」第7條附件四規定，填寫處理情形。

表4 人民或團體陳述意見及參採情形表格式

編號	人民或團體 名稱	陳述地 段地號	陳述理由 事項	參採情形及理由	直轄市、縣 (市)國土計畫 審議會決議	內政部國土計畫 審議會決議

# 貳、書面陳情處理原則

書面意見處理分類情形	共計收取79件	處理方式
A1：有關國土功能分區劃設疑義	16件	檢視是否符合通案性條件
A2：有關農業發展地區第一類與第二類劃設疑義	20件	副知農業處並檢視農業處劃設成果
A3：涉及農4(原)暫以部落範圍劃設而產生疑義	16件	俟原民農4範圍確定後再檢視是否符合通案性條件
B：涉及原民農4劃設調整疑義	18件	函轉原民處納入原民農4劃設檢討參考
C：無涉本案國土功能分區劃設	9件	副知其他有關機關卓處逕復

陳情案件初步處理彙整表舉例說明：

編號	陳情人	陳情位置	陳述理由事項	參採情形及理由
陳情 A1-1	○○○	土地標示： ○○○ 地段 ○○○ 地號	陳情土地屬於開發許可案件，應劃設為城鄉發展地區第二類之二。	1. 依據中央訂定國土功能分區劃設條件…。 2. 陳情土地符合…，爰 <b>修正</b> 劃設為○○○○地區第○類。
陳情 A2-1	○○○	土地標示： ○○○ 地段 ○○○ 地號	陳情土地水源供應不足，應非屬農業發展地區第一類。	1. 依據中央訂定國土功能分區劃設條件…。 2. 陳情土地符合…，爰 <b>維持</b> 劃設為○○○○地區第○類。

# 參、縣國土計畫審議會審議安排

## 縣國土計畫審議會第 3 次大會

- 國土功能分區劃設內容說明
- 審議作業依循及後續討論議題方式



### 第一組討論主題

### 第二組討論主題

專案小組

第 1 次

鄉村區單元因地制宜原則、有關人民陳情意見

第 2 次

1. 未來發展地區劃設方式
2. 都市計畫農業區劃設方式、有關人民陳情意見
3. 國 1、國 2 零星夾雜處理原則
4. 其他調整—零星國 2 處理原則

第 3 次

農業發展地區第 4 類原住民族聚落、有關人民陳情意見

第 4 次

人民陳情意見

預備會議：視需要增加主題或專案小組會議

## 縣國土計畫審議會第 4 次大會

- 針對專案小組審決事項報告
- 未達共識案件提案討論

# 人民或團體陳情理由類型

分類編號	陳情理由類型	專案小組	陳情編號
A1- 有關國土功能分區劃設疑義	屬開發許可案件應調整為城 2-2	第 4 次專案小組	A1-1 、 A1-4 、 A1-6
	都市計畫農業區劃設方式	第 2 次專案小組	A1-2 、 A1-3 、 A1-12
	建議劃農 4(原)	第 3 次專案小組	A1-4 、 A1-5 、 A1-6 、 A1-7 、 A1-10
	涉國土保育地區劃設條件	第 4 次專案小組	A1-6 、 A1-8 、 A1-13 、 A1-14
	建議劃城鄉發展地區 (城 2-1 、城 2-2 、城 3)	第 4 次專案小組	A1-5 、 A1-9 、 A1-11 、 A1-16
	鄉村區單元城 3 農 4 調整	第 1 次專案小組	A1-15
	鄉村區單元邊界調整	第 1 次專案小組	A1-5
A2- 有關農業發展地區 (農 1 、農 2) 劃設疑義	建議農 1 改劃 - 農 2	第 4 次專案小組	A2-1 、 A2-2 、 A2-3 、 A2-7 、 A2-9
	建議農 1 改劃 - 農 3 或農 4	第 4 次專案小組	A2-6 、 A2-8
	建議農 1 改劃 - 農 3 或適當分區	第 4 次專案小組	A2-5
	建議農 1 改劃 - 農 4	第 4 次專案小組	A2-4 、 A2-10 至 A2-20
A3- 涉及農 4(原) 暫以部落範圍劃設而產生疑義	夾雜或毗鄰農 4(原) 暫劃範圍建議調整為農 4(原)	第 4 次專案小組	A3-1 至 A3-16
B - 涉及原民農 4 劃設調整疑義		第 3 次專案小組	B1 至 B18
C - 無涉本案副知有關機關卓處逕復		第 4 次專案小組	C1 至 C9

# 肆、審議時程安排

場次		日期與時間	地點	討論議題
1	第 3 次會議	112/8/24	花蓮縣政府 大簡報室	1. 國土功能分區劃設內容說明 2. 審議作業依循及後續討論議題方式
2	第 1 次專案小組	112/10/19	花蓮縣政府 大簡報室	鄉村區單元因地制宜原則、有關人民陳情意見
3	第 2 次專案小組	112/10/20	花蓮縣政府 大簡報室	1. 未來發展地區劃設方式 2. 都市計畫農業區劃設方式、有關人民陳情意見 3. 國 1、國 2 零星夾雜處理原則 4. 其他調整—零星國 2 處理原則
4	第 3 次專案小組	112/10/23	花蓮縣政府 大簡報室	農業發展地區第 4 類原住民族聚落、有關人民陳情意見
5	第 4 次專案小組	112/10/24	花蓮縣政府 大簡報室	人民陳情意見
6	第 4 次會議	112/12/26	花蓮縣政府 大簡報室	彙整專案小組議題提會討論

# 伍、國土計畫審議會委員專案小組輪值

專案小組	第一組	第二組
討論主題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鄉村區單元因地制宜原則、有關人民陳情意見</li> <li>2. 未來發展地區劃設方式、有關人民陳情意見</li> <li>3. 都市計畫農業區劃設方式</li> <li>4. 國土保育地區第一類、第二類零星夾雜處理原則</li> <li>5. 其他調整—零星國 2 處理原則</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 農業發展地區第 4 類原住民族聚落、有關人民陳情意見</li> <li>2. 人民陳情意見</li> </ol>
機關委員	召集人：吳泰焜      副召集人：鄧子榆 小組成員：陳淑雯、徐輝妃、吳勁毅、王國樑、黃群策、張志翔	召集人：吳泰焜      副召集人：督固 小組成員：陳淑雯、徐輝妃、吳勁毅、王國樑、黃群策、張志翔
專家學者	謝正昌、鄧明星、李家儂、徐輝明、黃勢璋、夏貴勇	李俊霖、孫振義、李俊鴻、劉瑩三、林祥偉、高志遠
內政部國審會列席委員	專案小組委員： 召集人：詹順貴、副召集人：陳育貞、小組成員：李君如、蔡育新	

# 陸、民眾參與縣國土計畫審議會機制

依據內政部《直轄市、縣(市)政府辦理國土計畫資訊公開及民眾參與機制原則》

## 1. 民眾參與辦理原則

- **公開展覽階段**：縣政府應將意見整理為討論議題，提請各該國土計畫審議會審議，併同審議結果及計畫，報請內政部核定。
- **縣國土計畫審議會階段**：
  1. **會議邀請對象**：縣國土計畫審議會委員，並應邀請民間團體及有關機關列席。
  2. **意見處理方式**：縣國土計畫審議會應作成紀錄，與會人員發言意見逐一研擬參採與否意見，併同審議結果及計畫，**報請內政部核定**。

## 2. 資訊公開

為落實民眾參與及資訊公開機制，縣政府辦理審議作業階段，應將**相關資訊**（包含開會通知、議程、報名方式、會議紀錄等）**公開於各該資訊專區**，俾使各界取得相關資訊。

## 3. 會議報名機制

採**電話**及**網站**報名方式辦理。

## 4. 審議會會場管理要

本府於 108 年 5 月 29 日函訂定「**花蓮縣國土計畫審議會會議及會場管理要點**」，以利會議順利進行、維持會場秩序與會場之使用及管理。

# 陸、民眾參與縣國土計畫審議會機制

## 花蓮縣國土計畫審議會會議及會場管理要點 (1/2)

108.05.29 府建計字第 1080098031A 號

---

- 一、為落實民眾參與並確保花蓮縣（以下簡稱本縣）國土計畫審議會之會議順利進行、維持會場秩序與會場之使用及管理，特訂定本要點。
- 二、會議開會時（包括專案小組會議）除出席委員、列席機關代表、會議工作人員、相關通知列席說明者及各級民意代表外，**申請發言之居民、居民代表及相關團體等，得向本府提出申請進入會場**，並至會場旁之會議準備室等候會議工作人員通知及引導進入會場。
- 三、會議得於會場門口設置簽到處，以備出列席人員、各級民意代表、申請發言或旁聽之居民、居民代表或相關團體等持開會通知或身分證明文件簽到。
- 四、**於會議召開前，以書面或現場報名等方式申請發言者，始得於會議進行中就案件內容表示意見。**

申請發言之人數參照行政程序法第二十七條規定由多數有共同利益之當事人選定其中一人至五人代表為原則，會議主席得視會議進行狀況及個案情形，於徵詢全體出席委員同意後，調整發言人數，並以與該案件具有利害關係之人為優先。
- 五、等候審查案件之相關列席人員，應至會場旁之會議準備室等候會議工作人員通知。

# 陸、民眾參與縣國土計畫審議會機制

## 花蓮縣國土計畫審議會會議及會場管理要點 (2/2)

六、出席會議及發言人員，應遵守下列規定：

- (一) 會議工作人員為製作會議紀錄之需要，得於會場中攝影、錄影或錄音。
- (二) 其他人員於會議進行中有攝影、錄影或錄音之需求，應向會議工作人員報備後並徵詢委員會同意後為之，且以委員討論前之議程為限。其中攝影、錄影應於會場指定區域進行，並不得妨礙與會人員之發言或會議流程。
- (三) **發言者表達意見應簡明扼要，每人以三分鐘為原則**，但主席得視會議情形、考量個案相關民眾或團體人數多寡及不同利益之當事人或團體等情形，經徵詢全體出席委員同意，調整發言時間。
- (四) **會議進行委員討論前，各級民意代表、發言之居民、居民代表或相關團體等均應離開會場。**
- (五) 出席會議及發言人員等，禁止將標語、海報、各式布條、旗幟、棍棒、無線麥克風等物品，攜帶進入會場及會議所在辦公廳舍區域。
- (六) 出席會議及發言人員等，不得於會場內大聲喧嘩、鼓譟，亦不得擅自前往非指定活動區域。
- (七) 會議工作人員為製作會議紀錄之需要，得請發言者提供發言書面內容，或經其同意由作業單位代為摘要彙整發言內容。

未遵守前項第二款至第六款規定經勸阻不聽、妨礙會場議事運作順暢、干擾辦公或其他不當行為者，主席或會議工作人員得制止或令其離開會場，必要時，得取消其再請出席會議、攝影、錄影、錄音、發言之權利；情節重大者，並得移送法辦。

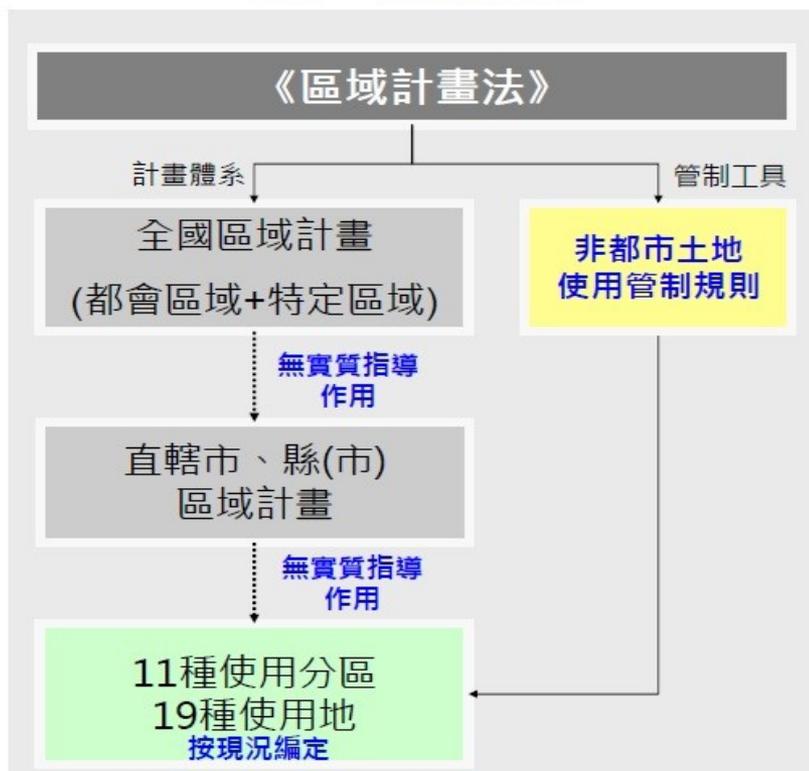


# 國土計畫土地使用管制說明

# 新舊差異1-賦予地方因地制宜彈性

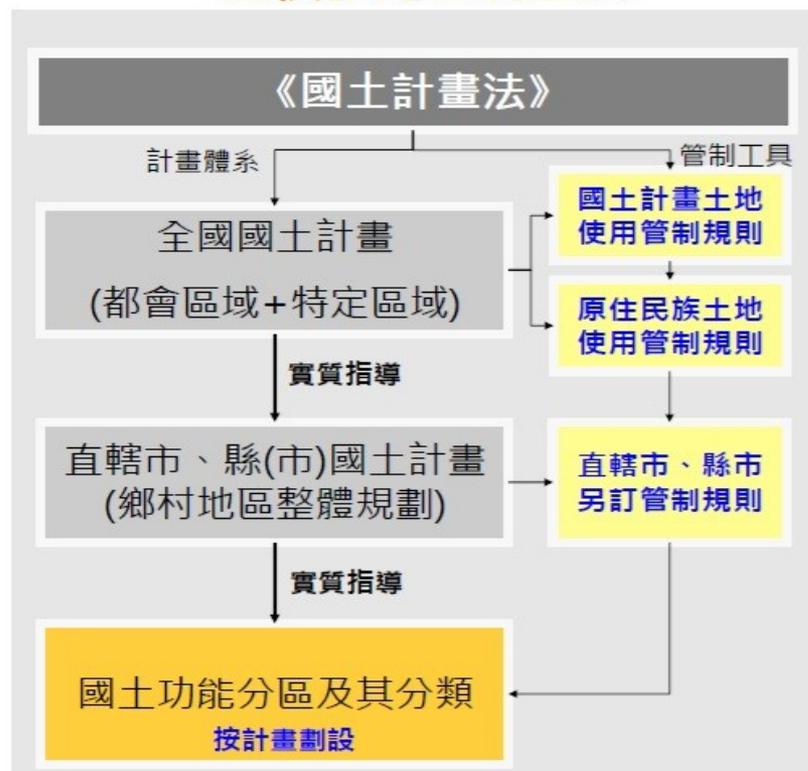
## 區域計畫(現制)

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)

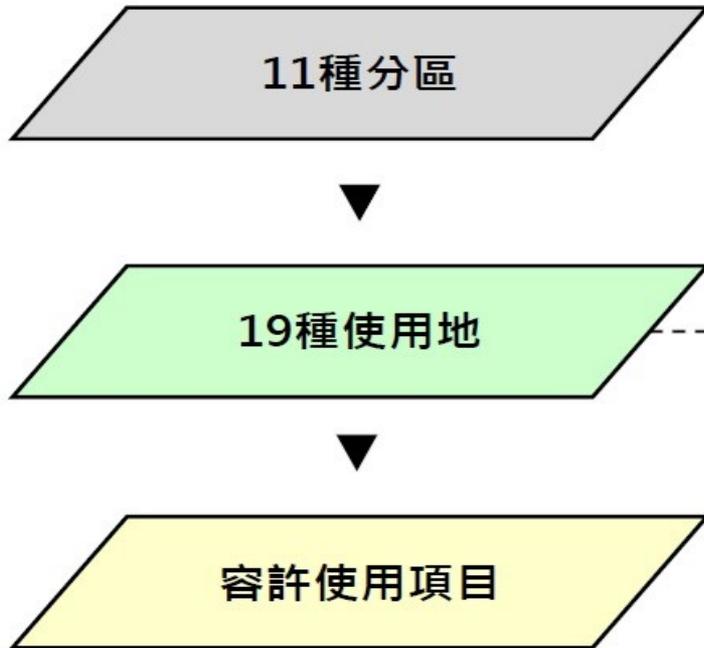
建立二級計畫體系引導土地使用、  
按計畫劃設國土功能分區、  
提供多元管制工具



## 新舊差異2-改變分區名稱

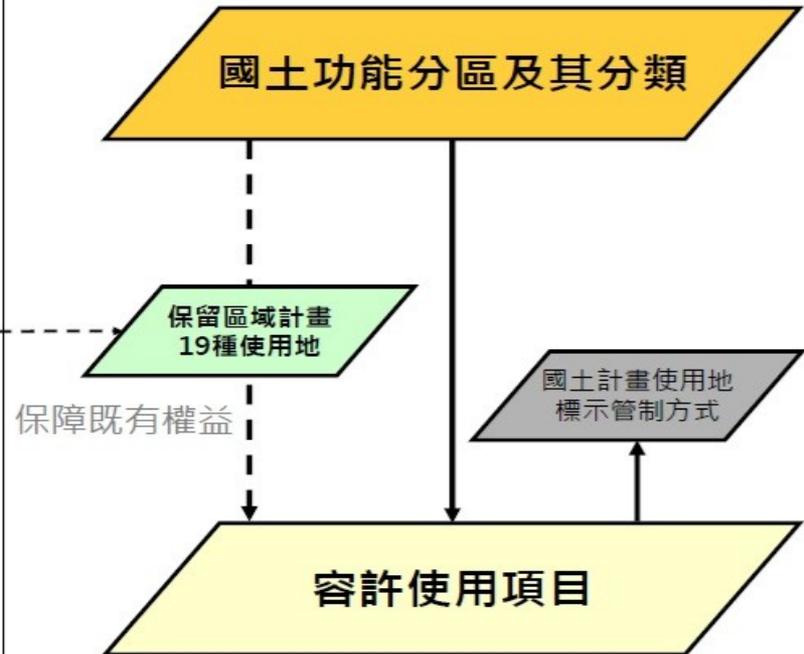
### 區域計畫(現制)

依「**使用地**」管制



### 國土計畫(新制)

依「**國土功能分區及其分類**」管制



未來土地使用管制採「**國土功能分區及其分類為主、使用地為輔**」方式：

1. 依據「**國土功能分區及其分類**」訂定容許使用項目
2. 國土計畫之使用地係用以標示土地使用管制方式

# 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	容許使用項目	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)

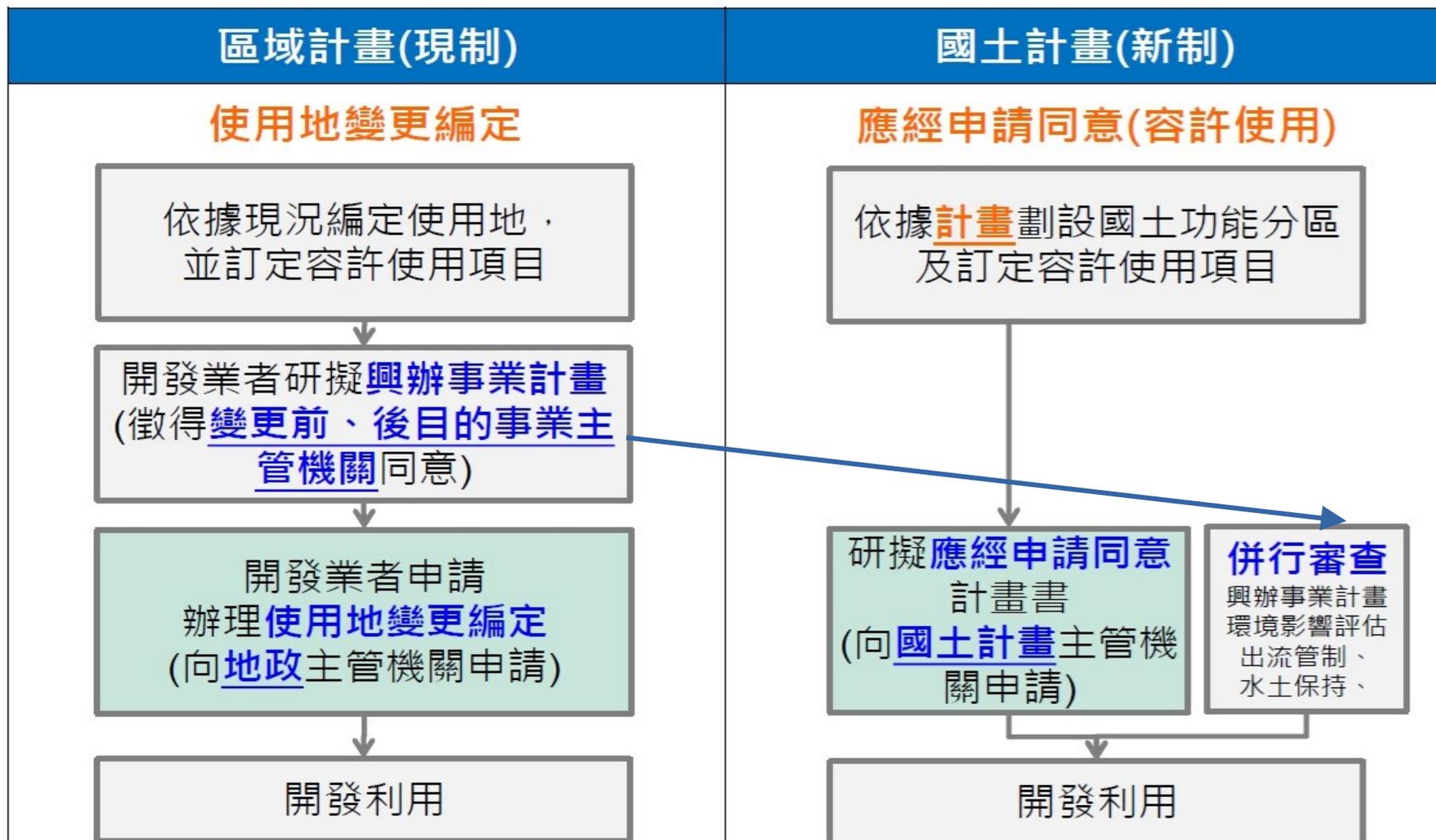
依「國土功能分區及其分類」  
訂定容許使用項目

### 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	① ○	①	×	×	
			遊憩服務設施	① ○	①	×	×	
			環境資源維護設施	① ○	①	×	×	
住宿及附屬設施			① ②	②	×	×		

# 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)

## 區域計畫(現制)

### 開發許可(變更使用分區)

開發面積達2公頃以上  
(住宅社區達1公頃)

開發業者研擬  
開發計畫書

30公頃以下  
縣市審議

30公頃以上  
內政部審議

變更使用分區 → 開發利用

## 國土計畫(新制)

### 使用許可(不變更國土功能分區)

屬國土功能分區容許使用項目規定，且為一定規模以上  
或性質特殊者

開發業者研擬  
使用許可計畫書

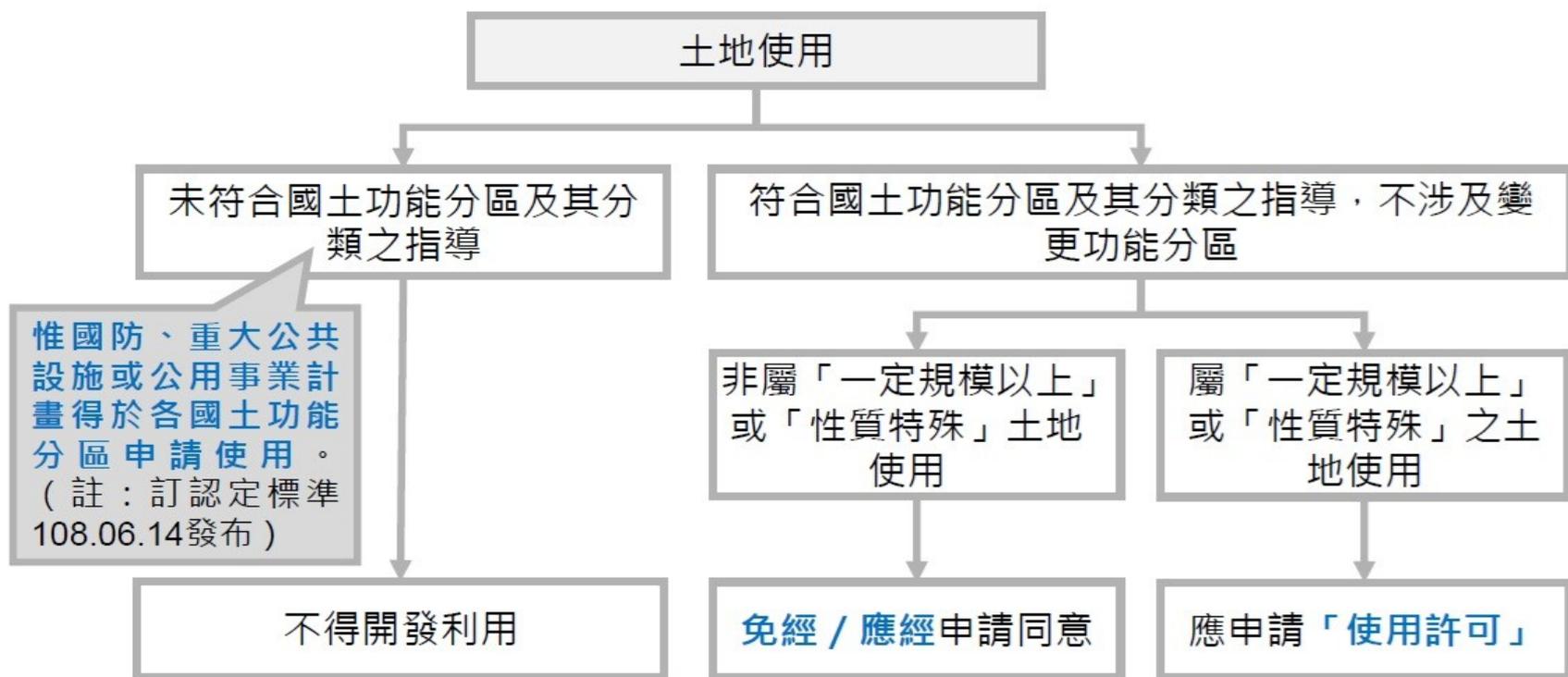
城鄉、農發  
地區  
縣市審議

國保、海洋  
地區  
內政部審議

開發利用

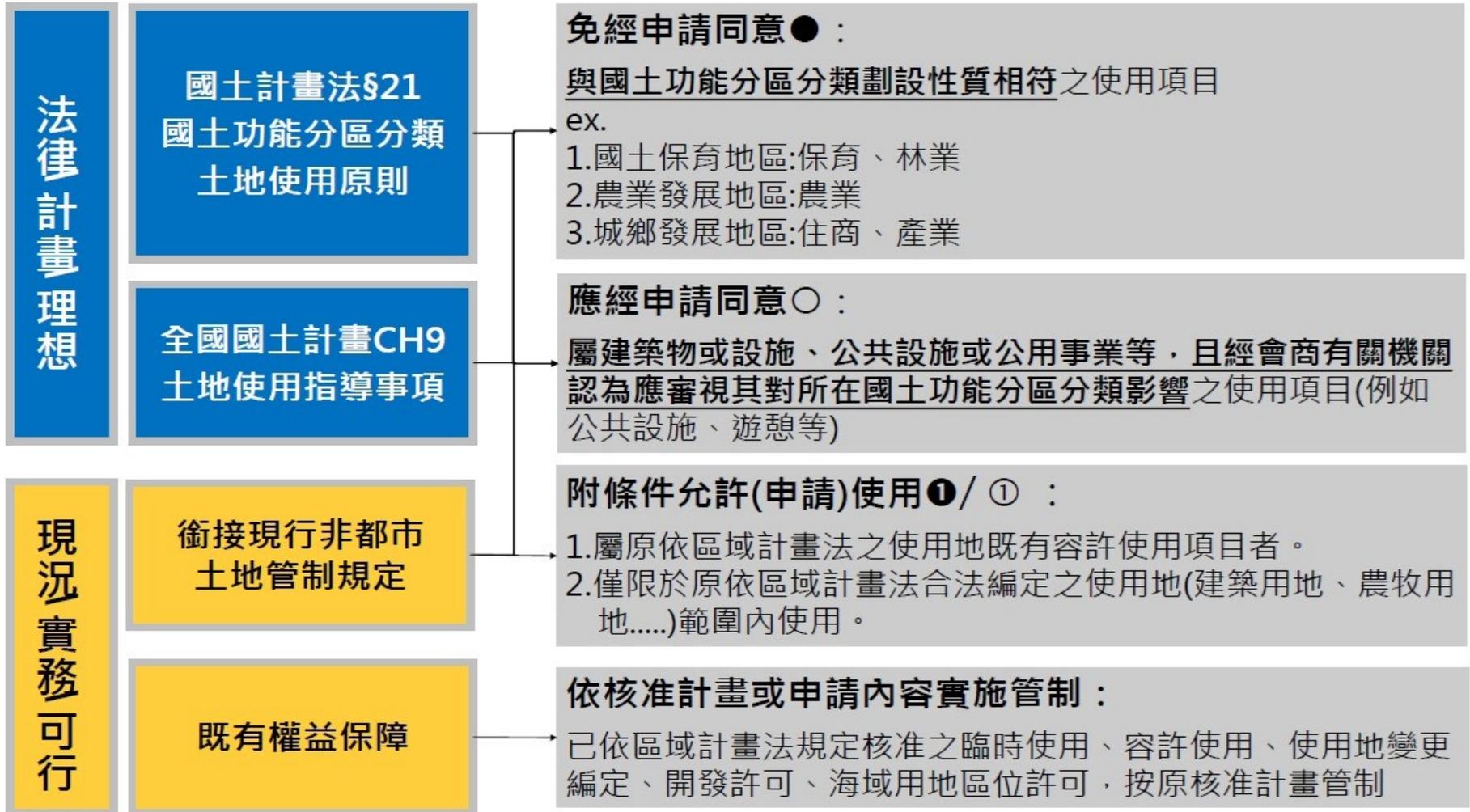
# 土地使用申請機制

- 未來各國土功能分區之土地使用，應符合國土功能分區分類之土地使用管制規定，並按其申請性質及規模，分別循「免經申請同意」、「應經申請同意」或「使用許可」等相關程序辦理。
- 惟國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用。



# 容許使用項目訂定原則

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**

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



都市計畫土地



國家公園土地



非都市土地

依都市計畫法管制

依國家公園法管制

依國土計畫法及本規則管制

# 已依區域計畫法核准案件之管制方式

§3

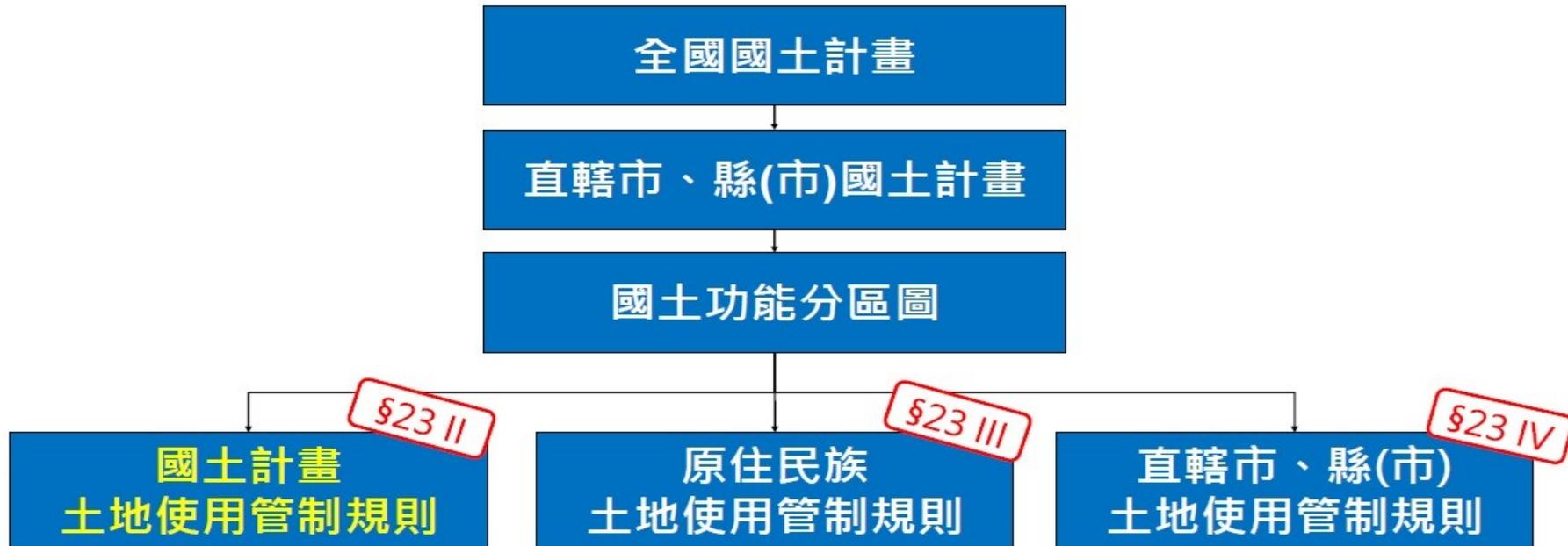
於區域計畫法停止適用前，經目的事業主管機關或區域計畫主管機關依原非都市土地使用管制規則規定核准臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可或海域用地區位許可之土地，應依原核准計畫或申請內容實施管制。



# 本規則適用之優先順序

§4

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



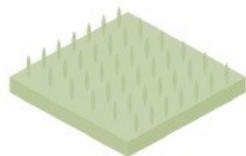
國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則。

涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第21條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。

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

# 使用地之編定方式

## ■ 透過逐筆申請方式逐步替代原區域計畫法編定之使用地



### 第1次編定

1. 依本法第32條第2項規定由可建地變更為非可建地之土地，編定為國土保育用地
2. 其餘土地依原區域計畫法編定之使用地類別，轉載至國土功能分區通知書之備註欄



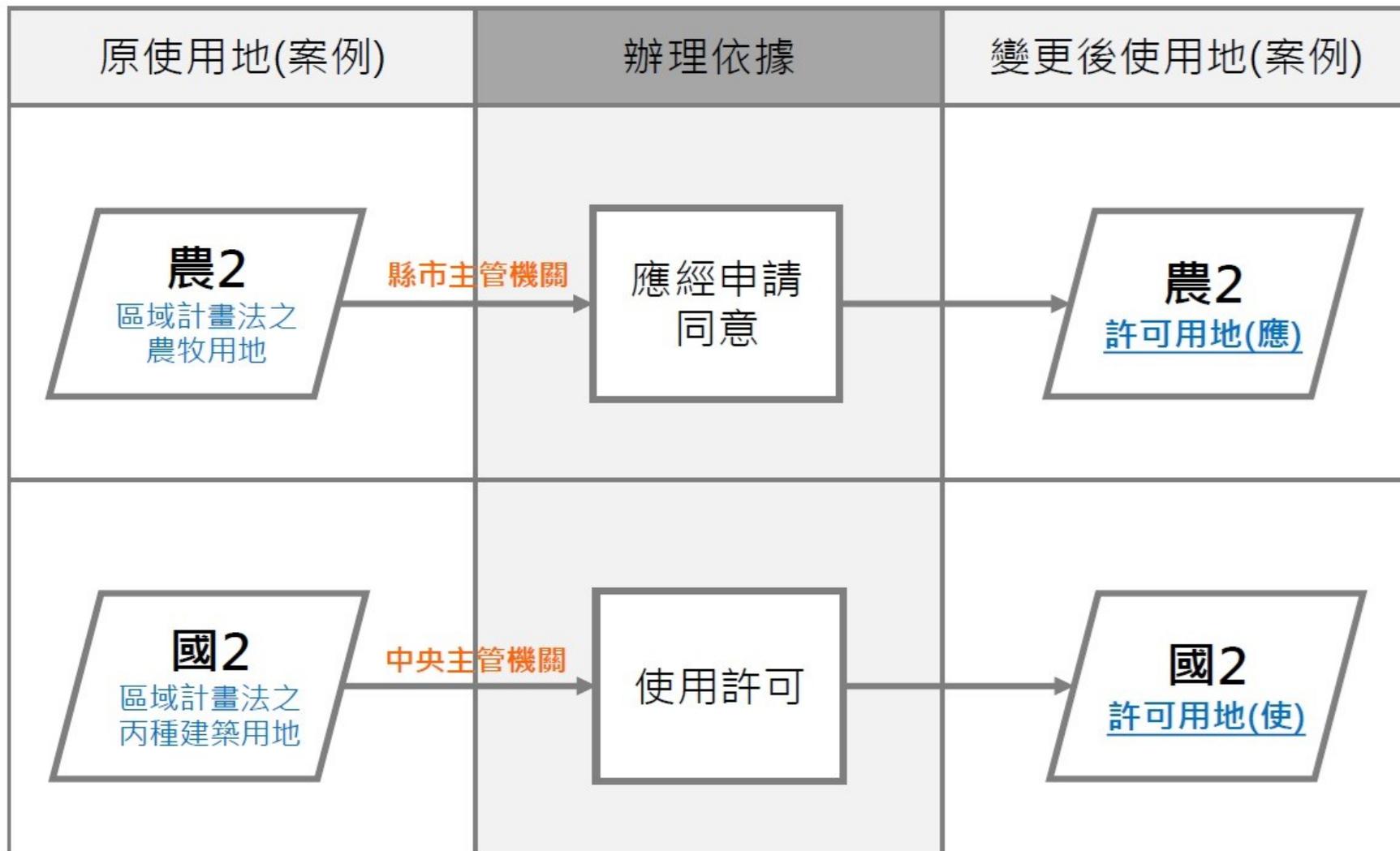
- 經依國土計畫法第23條第2項至第4項管制規則申請使用【應經申請同意使用】或【使用許可】



### 變更編定

國土計畫主管機關除依法核發相關同意、許可或處分文件外，將編定為新的使用地，並取消區域計畫法之使用地註記，以利權利關係人明確知悉是否按「計畫」管制

# 使用地變更編定方式-案例



# 使用地編定標示方式

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：○○○			國土計畫 之使用地			
列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYMMDD9999號			原區域計畫 之使用地			
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	

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

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

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、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: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	●	●	●	●	●	●	●	●			

- 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。

# 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

# 常見容許使用項目-農業群組

草案

項目		分區及其分類	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	
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	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。
		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、一般公共設施群組

草案

		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
項目											
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。
7-4	停車場	停車場	①	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	○	○	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
7-9	社會福利設施	老人福利機構	①	①	①	①	①	○	○	○	①於國1、農1、農2、農3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使用面積限2公頃以下
		兒童少年婦女身心障礙福利機構	①	①	①	①	①	○	○	○	
		托嬰中心	①	①	①	①	①	○	○	○	
		社區活動中心	①	①	①	①	①	○	○	○	
		社會救助機構	①	①	①	①	①	○	○	○	
		長期照顧服務機構	①	①	①	①	①	○	○	○	
		其他社會福利設施	①	①	①	①	①	○	○	○	

# 常見容許使用項目-一般公共設施、能源群組

草案

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		
7-11 殯葬設施	公墓	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於原區域計畫法編定之殯葬用地。
	殯儀館	X	①	X	①	①	X	X	①	
	火化場	X	①	X	①	①	X	X	①	
	骨灰(骸)存放設施	X	①	X	①	①	X	X	①	
	禮廳及靈堂	X	①	X	①	①	X	X	①	
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-其他

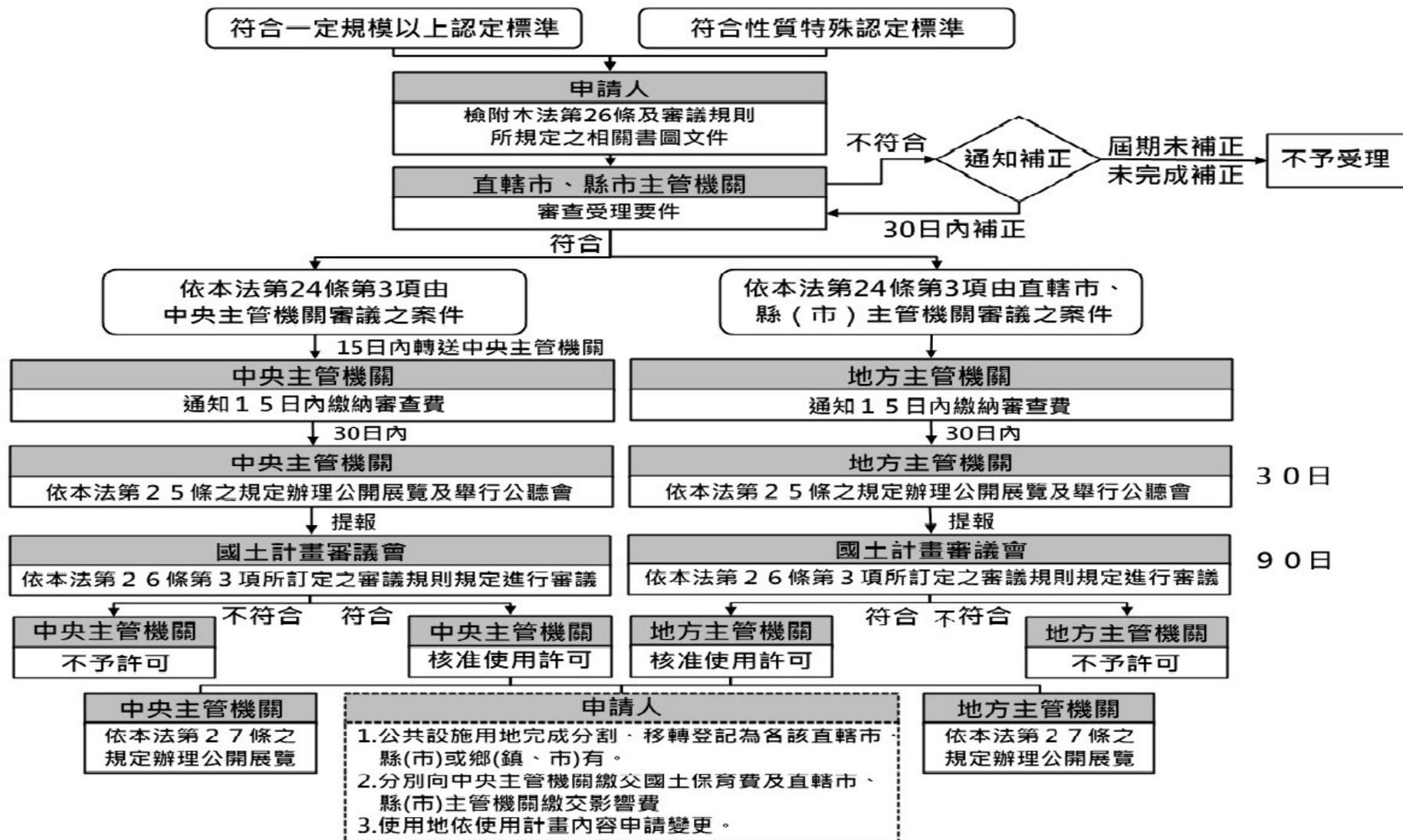
草案

		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
5-6	特定工業設施	特定工業設施	① ②	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為特定目的事業用地者。 ②限於依工廠管理輔導法取得特定工廠登記。							
9-1	宗教建築	寺廟	①	①	①	①	①	○	○	○	①於國1、國2、農1、農2、農3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	○	○	○	
4-3	砂土石碎解洗選加工設施	砂土石碎解洗選設施廠房或相關加工設施	X	○	X	X	○	X	X	X	<p>本部宗教及禮制司刻研擬「既有宗教建築物坐落非都市土地輔導計畫」草案，輔導既有宗教建築物土地合法申請使用(排除位於第一級環敏地區者)</p> <p>經濟部地礦中心刻研擬「砂石碎解洗選場強化經營及管理方案」草案，輔導既存合法砂石碎解洗選場申請擴大毗鄰使用</p>
		砂土石堆置、儲運場	X	○	X	X	○	X	X	X	
		附屬之預拌混凝土廠、瀝青拌合廠及辦公廳、員工宿舍、倉庫	X	○	X	X	○	X	X	X	
		附屬之加儲油(氣)設施	X	○	X	X	○	X	X	X	
		環境保護及景觀維護設施	X	○	X	X	○	X	X	X	
		其他必要之砂土石碎解洗選加工設施	X	○	X	X	○	X	X	X	

• 本規則另有規定者，應依其規定辦理。

俟前開方案報行政院核定後，配合修訂本規則規定

# 使用許可 (→屬 一定規模以上或性質特殊 部分)



# 農4、城2-1、城3範圍內零星土地之管制方式

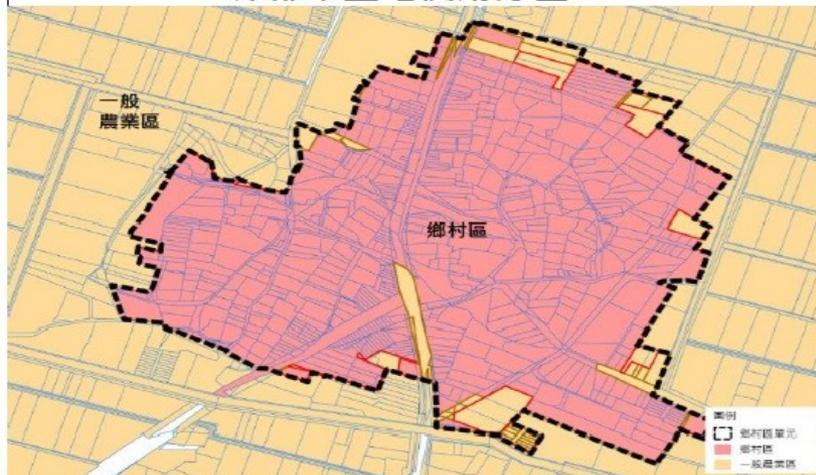
- 基於國土計畫以計畫引導土地使用之精神，並為符合公平正義原則，爰農4、城2-1、城3範圍內之非屬原區域計畫法劃定之鄉村區、工業區或特定專用區之土地，管制方式如下：



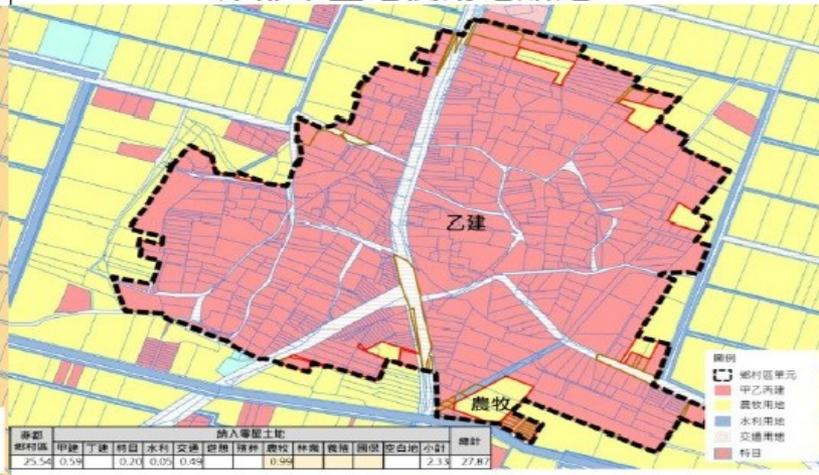
# 劃設為城2-1、城3及農4之鄉村區單元納入零星土地 屬農牧、養殖、林業、國土保安用地之樣態

## 雲林縣四湖鄉順天段

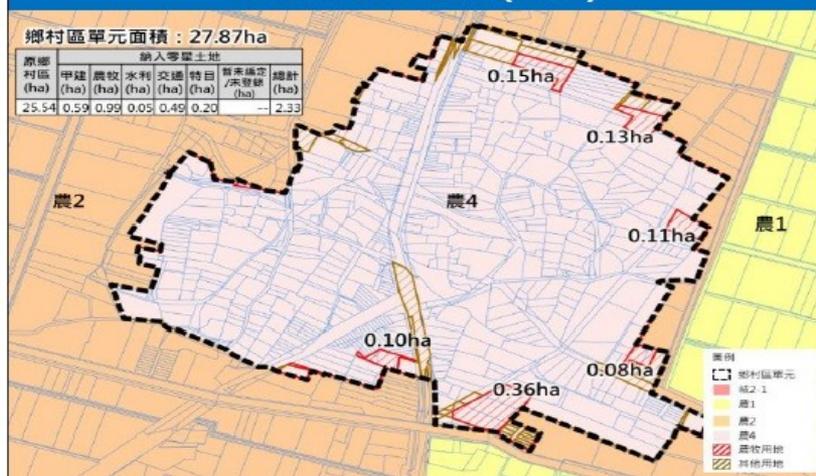
### 非都市土地使用分區圖



### 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



## 原區域計畫 核發開發許可案件

1. 依許可開發計畫使用
2. 變更原許可開發計畫，其新增使用項目應符合目的事業主管機關法令規定

## 原獎勵投資條例編定之工業區或經行政院專案核定案件

依工業主管機關及目的事業主管機關相關法令規定辦理

## 非屬原核准計畫範圍 之零星土地

## 原核准興辦事業性質變更、廢止或失其效力者

1. 應依本法第十五條第三項或第二十二條第二項規定檢討變更國土功能分區及其分類後，適用附表一規定
2. 完成檢討變更前，該範圍土地僅能維持廢止或失其效力時之土地使用現狀，不得申請新使用項目

## 位屬山坡地範圍者

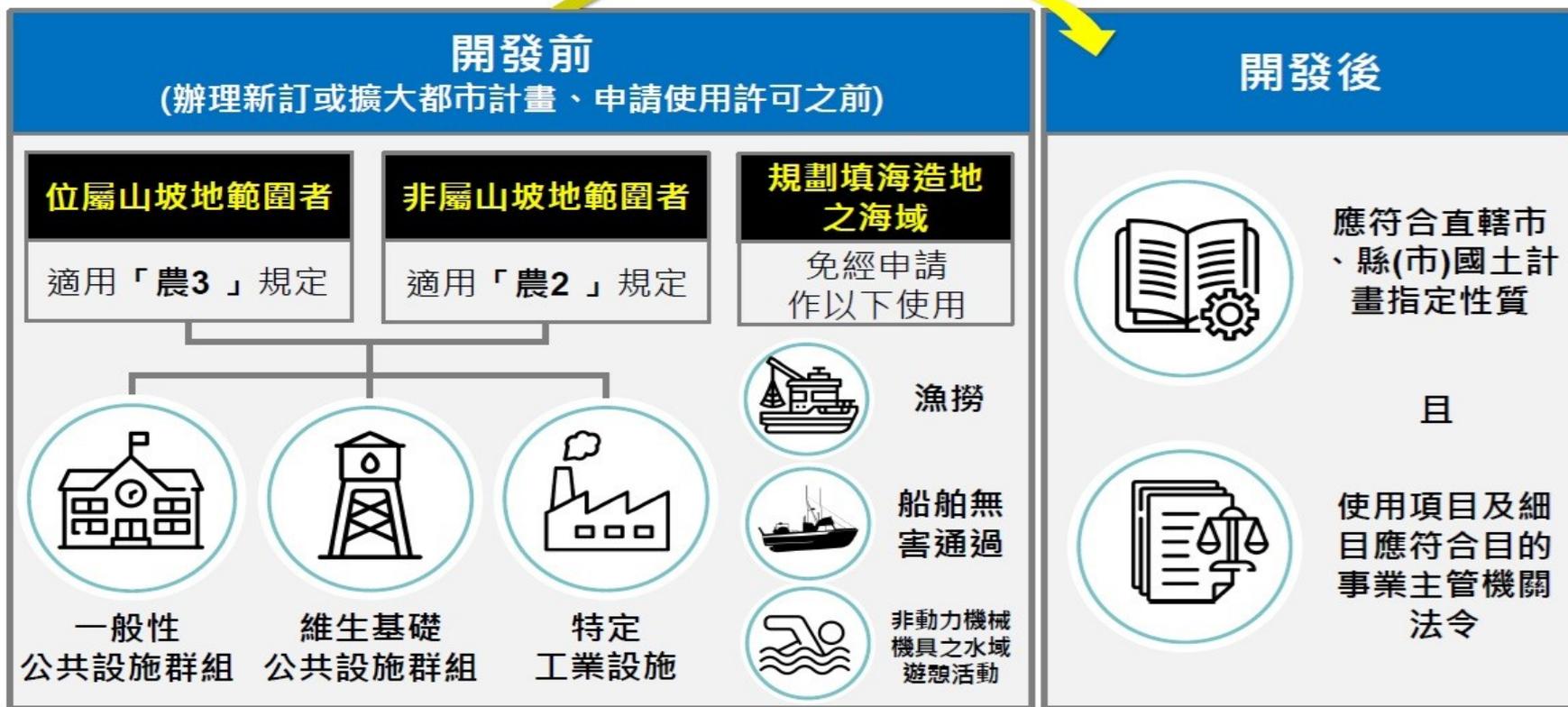
適用附表一「農3」規定

## 非屬山坡地之其餘土地

適用附表一「農2」規定

# 城2-3容許使用項目

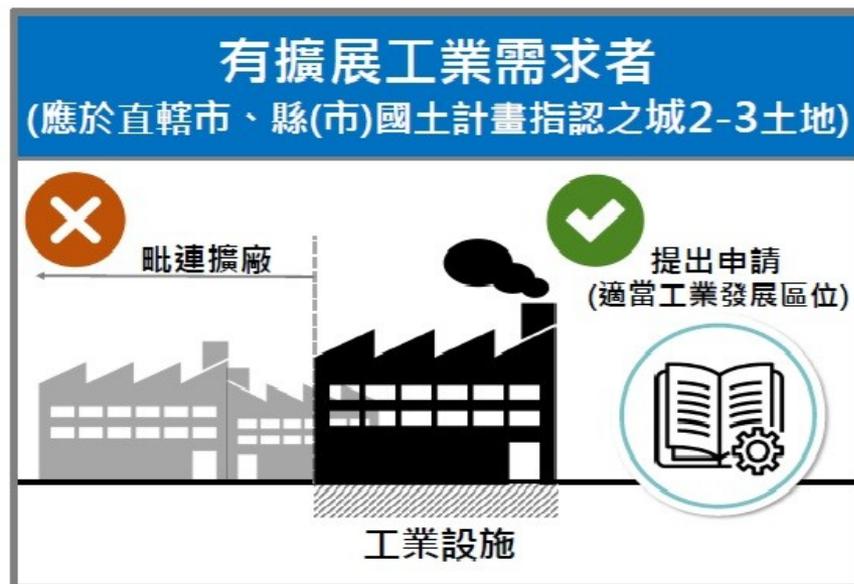
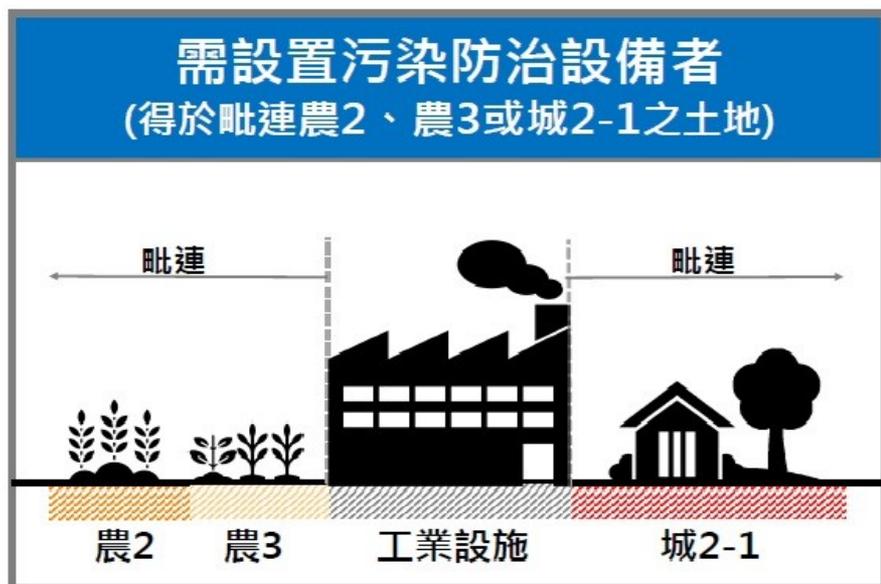
- 新訂或擴大都市計畫發布實施
- 取得使用許可



# 產創第65條設置污染防治設備

§8

- 符合產業創新條例第65條規定需設置污染防治設備者，得於毗連之農業發展地區第2類、第3類或城鄉發展地區第2類之1之土地，申請從事工業設施使用。
- 如有擴展工業需求者，應於直轄市、縣（市）國土計畫指認之適當工業發展區位（城鄉發展地區第2類之3）提出申請，非採個案毗連擴廠方式辦理。



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

## 1 已依原區域計畫法規定編定使用地編定類別及賦予得容許使用項目之可建築用地

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。

## 2 考量土地有效利用及土地使用適宜性，該類土地如需再加以利用，應按所在國土功能分區及其分類之性質，從事用地得使用項目不影響周邊環境之使用

### 國土保育地區得使用項目

- 造林
- 苗圃
- 綠地
- 隔離綠帶
- 保育水土資源所採之水土保持設施
- 目的事業主管機關為國土保安需要設置之必要性設施

### 農業發展地區得使用項目

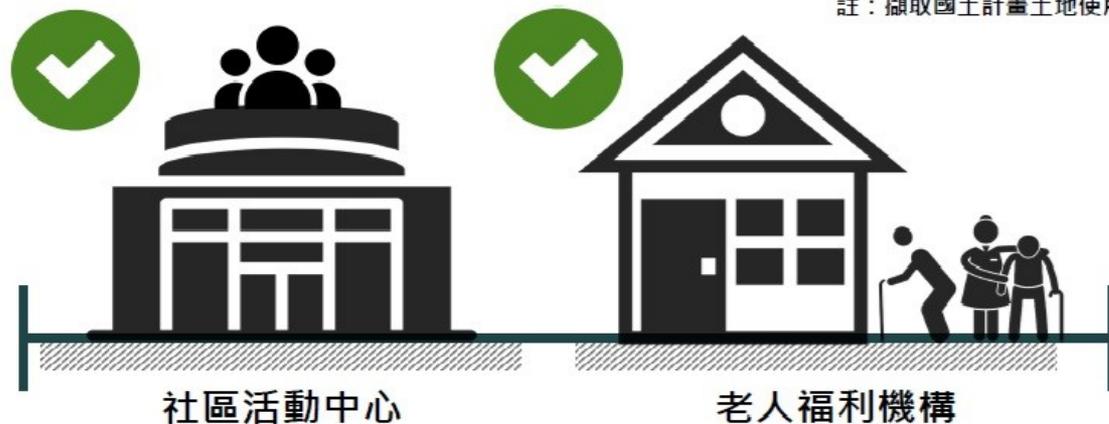
- 造林
- 苗圃
- 綠地
- 隔離綠帶
- 保育水土資源所採之水土保持設施
- 農作

同一筆土地如從事二種以上之土地使用項目或細目，各使用項目及細目均應符合附表一及附表二規定。

Ex：農 2 原區域計畫特定目的事業用地，同時從事社區活動中心、老人福利機構

項次	使用項目	細目	農業發展地區				
			農1	農2	農3	農4	
						非原	原
7-9	社會福利設施	老人福利機構	①	①	①	○	○
		社區活動中心	①	①	①	○	○

註：擷取國土計畫土地使用管制規則草案總說明-附表一內容



■ 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	限依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者
	70	180	

■ 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"><li>• 城鄉發展地區：居住、產業或其他城鄉發展活動使用</li><li>• 農業發展地區：供農業生產及其必要之產銷設施使用</li><li>• 國土保育地區：維護自然環境狀態</li></ul>
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"><li>• 未來應以集約發展及成長管理為原則</li><li>• 有效利用土地資源、節省能源、增加公共設施使用效率</li></ul>
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"><li>• 考量山坡地環境條件，並為兼顧開發及山坡地保育目的</li></ul>

<b>原核發開發許可案件</b>	<b>行政院專案核定案件</b>	<b>原獎勵投資條例編定之工業區</b>	<b>非屬前開計畫範圍內之零星土地</b>
依原許可開發計畫之使用強度 變更原計畫使用強度時，適用城2-1規定	依原專案核定計畫之使用強度 未規定者，適用附表四規定	依原核准興辦事業計畫之使用強度 未規定者，適用附表四原丁建規定	非屬山坡地之其餘土地 >適用農2規定 位屬山坡地範圍者 >適用農3規定

## 原核准興辦事業性質變更、廢止或失其效力者

依第七條第一項第三款重新檢討變更國土功能分區及其分類者，於完成變更後適用附表三規定

# 城2-3使用強度

§14

- 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)		
<b>位屬山坡地範圍者</b>	<b>非屬山坡地之其餘土地</b>	
適用「農3」規定	適用「農2」規定	
國土功能分區 及其分類	建蔽率 (%)	容積率 (%)
農2	50	120
農3	40	100

開發後		
申請使用許可，適用「城2-1」之建蔽率與容積率上限規定		
國土功能分區 及其分類	建蔽率 (%)	容積率 (%)
城2-1	平地	60
	山坡地	40

# 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

# 應經申請同意機制設計

§15- §24

## ① 審查方式簡化

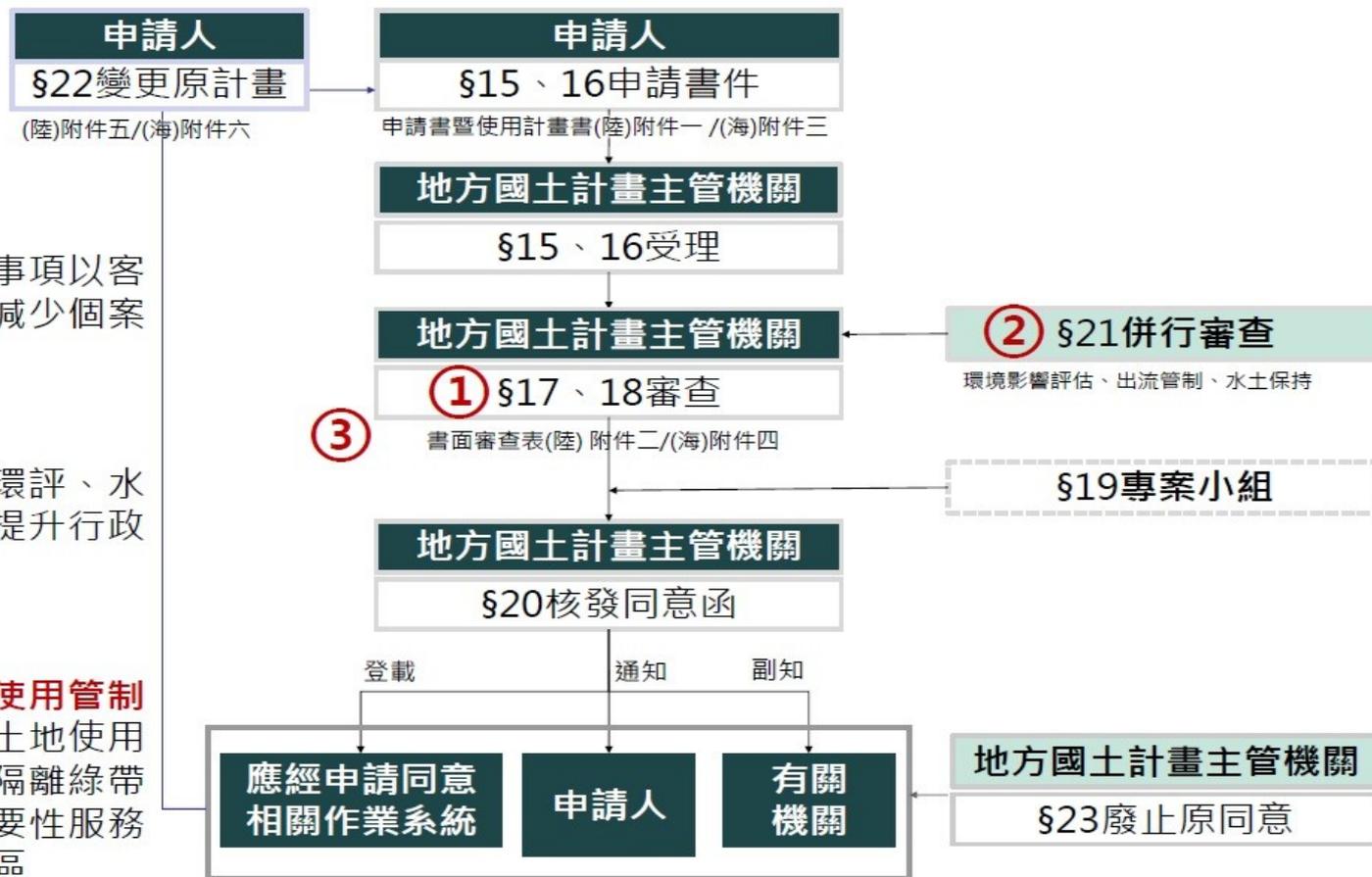
為**羈束處分**，審查事項以客觀事實判斷為主，減少個案裁量空間

## 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

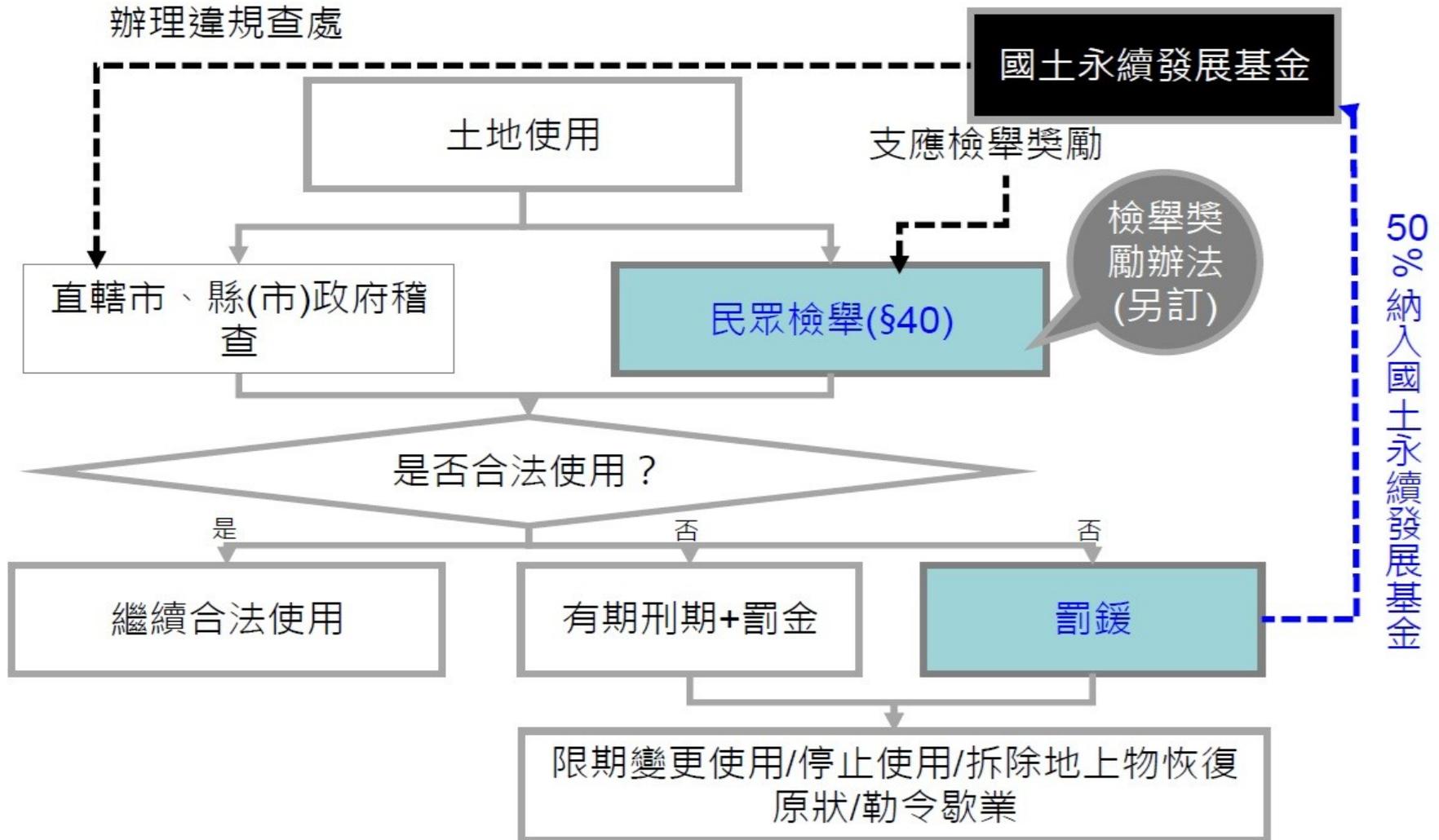
➡ 應組成聯合取締小組  
每6個月進行查處

➡ 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
		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>行為人。</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>		

# 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。

# ○○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
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。

# ○○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**





# 五

---

## 國土計畫土地使用管制常見 QA

# 一、未來國土計畫怎麼進行土地使用管制？

- 一、目前非都市土地是按「**使用地**」進行現況管制，無法符合未來發展需求，也沒有考慮到環境敏感地區。
- 二、國土計畫會依照「**國土功能分區及其分類**」進行管制，並依照各國土功能分區及其分類之性質，以及使用項目對於環境之影響，訂定「免經申請同意使用項目」、「應經申請同意使用項目」（完整容許使用情形表草案請參考內政部國土管理署網站 (<https://www.nlma.gov.tw/ch/unitcomp/division/3?special=bizupdates>) 國土計畫組專區」網頁)。
- 三、除了免經申請同意、應經申請同意使用項目外，如果**土地使用達到一定規模**（例如 2 公頃、5 公頃……）以上，或從事**性質特殊**（例如採礦）之土地使用，則要**申請「使用許可」**，需要申請使用許可的項目，會另外訂定「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準」。

## 二、如果是免經申請同意使用項目，是否不需要任何申請就可以直接蓋房子

---

一、不是。

二、國土計畫法所稱的「免經申請同意」，指的是從事土地使用免經國土計畫主管機關同意，但如果依照其他法令（例如農業、工業或其他）規定應該要取得目的事業主管機關許可者，仍然要依照其他法令規定申請。而且，依建築法規定應申請建築執照者，**一樣要向建管單位申請建照後才可建築。**

### 三、應經申請同意是什麼？ 辦理程序會不會很複雜？

- 一、國土計畫法所稱的「**應經申請同意**」，指的是從事土地使用應向直轄市、縣（市）國土計畫主管機關（通常是建設、觀光、地政或農業等局、處）申請同意。
- 二、至於**那些使用項目**應該要向國土計畫主管機關申請同意，內政部國土管理署已經初擬**國土計畫土地使用管制規** **表草案**完整容許使用情形表草案請參考內政部國土管理署網站 (<https://www.nlma.gov.tw/ch/unitcomp/division/3?special=bizupdates>) 「國土計畫組專區」網頁），標註「○」之使用項目原則就應該要向國土計畫主管機關申請。
- 三、至於申請方式跟程序，以「簡政便民」為制度設計方向，並以審查土地使用管制相關事項為主，如經審查符合土地使用管制相關規定即核發同意函，**至於涉及目的事業許可、水土保持、環境影響評估……等其它程序**，申請人得併同向有關機關申請，以加速辦理程序。

## 四、使用許可是什麼？可以變更國土功能分區嗎？

---

- 一、依照國土計畫法第 24 條規定，申請**面積在一定規模**（例如 2 公頃、5 公頃……）**以上或性質特殊**（例如採礦）之土地使用，應該要申請使用許可，需要申請使用許可的項目，內政部會另外訂定「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準」。
- 二、使用許可案件因為**面積規模較大或使用性質特殊**，申請後除了**要經過國土計畫審議會審議外**，在審議之前**還要先辦理公開展覽及公聽會**，並且**通知申請範圍內的土地所有權人**，加強民眾參與程序。
- 三、另外使用許可案件依照國土功能分區不同，**國土保育地區或海洋資源地區的案件，由直轄市、縣（市）政府核轉中央主管機關（內政部）審議**，**農業發展地區及城鄉發展地區的案件，則由直轄市、縣（市）政府審議**。
- 四、使用許可跟過去非都市土地開發許可**最大的不同**，在於使用許可是在**各國土功能分區容許之使用項目下提出申請**，**核發許可後也不會變更國土功分區**，跟現在非都市土地申請開發許可後要變更土地使用分區（例如特定專用區、工業區）之情形不一樣。

# 五、未來國土計畫怎麼進行土地使用管制？如果申請土地使用不能變更國土功能分區，那國土功能分區什麼時候才能調整？土地所有權人可否申請檢討變更國土功能分區？

---

- 一、依照國土計畫法第 22 條規定，國土功能分區應依照全國國土計畫以及直轄市、縣（市）國土計畫指導內容劃設，除了加強國土保育（例如從城鄉發展地區改為國土保育地區）得隨時辦理外，應該要配合直轄市、縣（市）國土計畫擬定或通盤檢討後一定期間內，才可調整國土功能分區。
- 二、依照國土計畫法第 4 條規定，國土功能分區係由直轄市、縣（市）主管機關劃設，土地所有權人無法逕行申請檢討變更國土功能分區。

## 六、民眾可以對國土功能分區劃設內容提出意見嗎？未來國土計畫怎麼進行土地使用管制？

---

一、可以。

二、依照「國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法」第 6 條規定，國土功能分區圖繪製完成後，應辦理公開展覽 30 日並舉行公聽會，民眾可以在公開展覽期間以**書面提出意見**，供直轄市、縣（市）主管機關納入劃設及後續審議之參考。

# 七、國土計畫依照國土功能分區管制，那以前區域計畫所編定之使用地如何處理？國土計畫還會編定使用地嗎？

- 一、為了新、舊制度順利銜接，原依**區域計畫法** **類別資訊都會保留**，並且納入內政部未來建立之「國土功能分區及使用地資訊系統」，作為既有權利保障之參考依據，無論**新、舊土地使用資訊未來都可以透過前開系統申請查詢**。
- 二、（一）**許可用地（使）**：經依國土計畫法申請使用許可核准，在核准案件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。（二）**公共設施用地**：經依國土計畫法申請使用許可核准，在核准案件範圍內屬應移轉登記為公有之公共設施土地，編定為該類用地。（三）**許可用地（應）**：經向國土計畫主管機關申請同意之應經申請同意使用案件，其申請範圍編定為該類用地。（四）**國土保育用地**：經直轄市、縣（市）國土計畫主管機關評估確有供國土保育保安使用之必要，應依國土計畫法第 32 條規定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。（五）**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。

# 八、原本區域計畫法 甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，未來可以做哪些使用？

- 一、依據「全國國土計畫」第 9 章土地使用指導原則，**原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關認定不妨礙國土保育及農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地。**
- 二、為了保障既有可建築用地之合法使用權益，依原區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種建築用地範圍內，**未來原則無須向國土計畫主管機關申請，即可從事住宅、零售設施（特種零售設施除外）、辦公處所、營業處所（特種服務設施除外）、餐飲設施等一般生活所需之土地使用。**
- 三、至於**原依區域計畫法 丁種建築用地，原則仍得於原用地範圍內從事低汙染使用。**

## 九、原本區域計畫法 甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，未來的建蔽率跟容積率會受到影響嗎？

---

- 一、不會。
- 二、原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，均以**維持原使用強度上限規定**（例如甲建維持建蔽率 60%、容積率 240%）為原則，降低制度轉換衝擊。

# 十、土地被劃設為國土保育地區後，所有建築物都會被拆除？

---

一、不會。

二、依照國土計畫法第 32 條規定，**既有合法建築物還是可以繼續使用，並且可以修繕**。但未來如果需要增建、改建或重建，則必須符合國土保育地區容許之使用項目規定。

# 十一、合法 廠被劃設為國土保育地區後，會被拆除？未來不得再擴大？

---

一、不會。

二、國土保育地區內既有土地使用已合法之工廠（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。

三、考量國土保育地區之環境敏感性質，位於合法土地上之合法工廠，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。除了免經申請同意、應經申請同意使用項目外，如果土地使用達到一定規模（例如 2 公頃、5 公頃……）以上，或從事性質特殊（例如採礦）之土地使用，則要申請「使用許可」，需要申請使用許可的項目，會另外訂定「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準」。

三、因國土計畫已適度保障原區域計畫法編定之丁種建築用地使用項目（得從事低污染工業）、使用強度（**維持建蔽率 70%、容積率 300%**），故原則不得再擴大其使用土地範圍。

## 十二、位於國土保育地區的建築未來可不可以申請民宿？

- 一、依據民宿管理辦法第 8 條之規定，既有合法之住宅或農舍才可申請民宿登記。  
(一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。二、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。但位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經保護區主管機關許可。\* 由民宿主管機關認定\*)
- 二、依照目前國土計畫土地使用管制規則容許使用情形草案，國土保育地區（第 1 類、第 2 類）範圍內既有依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，可從事住宅使用，農牧用地、養殖用地、鹽業用地則可申請農舍使用，前開建築使用如**符合民宿管理辦法定**，則可申請民宿使用。

# 十三、原區域計畫法 牧用地未來被劃 設為國土保育地區後，是否還可以申請 農舍

農舍管制方向刻由行政院農業委員會研議中，目前於國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表草案係延續現行機制，得於原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、鹽業用地範圍內，**依農業發展條例相關規 申請農舍**。

## 十四、土地被劃設為農業發展地區後，可否興建住宅？

- 一、依據全國國土計畫」第 9 章土地使用指導原則，**農業發展地區如有居住需求，於農業發展地區第 4 類優先興建**。故依照目前國土計畫土地使用管制規則容許使用情形草案，農業發展地區第 4 類範圍均得申請住宅、零售等生活所需使用；若農 4 範圍內已經是原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，則無須向國土計畫主管機關申請，即可興建住宅、零售等使用。
- 二、另依第 8 問答覆說明，農業發展地區（農 1、農 2、農 3）既有依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，可從事住宅使用。

## 十五、土地被劃設為農業發展地區第 1 類 後，可否興建農舍？

---

農舍管制方向刻由行政院農業委員會研議中，目前於國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表草案係延續現行機制，得於原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、鹽業用地範圍內，**依農業發展條例相關規 申請農舍**。

# 十六、農業發展地區可否興建農產品加工廠？

一、可以。

二、農業發展地區依照全國國土計畫指導，即為提供農業生產及農業產、製、儲、銷等相關使用為主，故於**農業發展地區**，原則均得從事**農作、農作產銷、水產、畜牧、休閒農業、農村再生等農產業相關設施使用**。

三、除農產品**批發市場、農產品製儲銷設施、畜牧事業設施、……等使用強度較高者**，須由國土計畫主管機關會商農業主管機關審查外，其餘農產業相關設施於農業發展地區，原則**無須向國土計畫主管機關申請**，直接由**農業主管機關審查同意**。

# 十七、農業發展地區可否興建工業工廠？

---

- 一、農業發展地區內既有土地使用已**合法** **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** **不會被拆除**。
- 二、考量農業發展地區主要應提供農產業使用，位於合法用地上之合法工廠，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**。
- 三、原依區域計畫法編定之**丁種建築用地**，初步規劃得於農業發展地區第2類、第3類申請**低汙染工廠使用**。

# 十八、被劃成農業發展地區後，永遠只能從事農業使用？

---

一、不是。

二、依照目前國土計畫土地使用管制規則容許使用情形草案規劃，**農業發展地區可以從事農業產、製、儲、銷、休閒農業、農村再生、公共設施或公用事業等相關土地使用。**

三、配合直轄市、縣（市）政府施政方向，未來如有城鄉發展需求，亦可透過直轄市、縣（市）國土計畫**每 5 年通盤檢討機制**，或**辦理鄉村地區整體規**，**調整國土功能分區為農業發展地區第 4 類或城鄉發展地區**，**以提供居住、產業等多元發展利用。**

# 十九、原依區域計畫法 牧、養殖、林業等使用地，如果被劃入城鄉發展地區第 2 類之 1，是否即可興建住宅？

---

一、可以。

二、國土計畫會依照「國土功能分區及其分類」進行管制，並依照各國土功能分區及其分類之性質，以及使用項目對於環境之影響，訂定「免經申請同意使用項目」、「應經申請同意使用項目」（完整容許使用情形表草案請參考內政部國土管理署網站 (<https://www.nlma.gov.tw/ch/unitcomp/division/3?special=bizupdates>) 國土計畫組專區」網頁)。

三、依據全國國土計畫第 9 章土地使用指導原則，**城鄉發展地區第 2 類之 1 即供居住、產業等多元使用**，目前國土計畫土地使用管制規則容許使用情形草案，城鄉發展地區第 2 類之 1 範圍均得申請住宅、零售等生活所需使用；若城 2-1 範圍內**已經是原依區域計畫法 甲種、乙種、丙種、丁種建築用地**，則無須向國土計畫主管機關申請，即可興建住宅、零售等使用。

## 二十、城鄉發展地區第 2 類之 2 未來如何管制？

- 一、依據全國國土計畫第 8 章國土功能分區劃設條件以及第 9 章土地使用指導原則，**城鄉發展地區第 2 類之 2 係原依區域計畫法申請開發許可核准，以及依原獎勵投資條例編定之工業區，原則均依照原本核定之計畫內容進行管制。**
- 二、該地區未來如果有變更計畫內容之需求，則應該依照國土計畫法規定之使用許可程序辦理。

## 二一、城鄉發展地區第 2 類之 3 是什麼，被劃入後會有什麼影響？

---

- 一、依據全國國土計畫指導，各直轄市、縣（市）政府針對**未來有發展需求**之土地，且**5 年內有立即開發利用需求**，得於直轄市、縣（市）國土計畫劃設城鄉發展地區第 2 類之 3。
- 二、城 2-3 原則應該辦理**新訂或擴大都市計畫程序**，或依照國土計畫法規**定申請使用許可**，**完成相關程序後才可開發利用**，並於下次直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討時調整為適當國土功能分區。
- 三、被劃入城 2-3 之土地，並非馬上就會被開發利用，以辦理新訂或擴大都市計畫為例，仍應依都市計畫法規定完成都市計畫擬定、發布實施及區段徵收等作業。至於還**未完成土地使用申請程序前**，得先依照**農業發展地區第 2 類（位於平地）或第 3 類（位於山坡地）容許使用項目進行使用**，但不能影響原本規劃的使用性質。

## 二二、原住民族土地之鄉村區劃入城鄉發展地區第 3 類或農業發展地區第 4 類，管制上會有什麼差異？

---

- 一、該 2 類國土功能分區依照全國國土計畫指導，原則**均得從事住宅、零售、公共設施等生活所需使用**。
- 二、**農產業相關設施**於農 4 原則無須向國土計畫主管機關申請同意，於城 3 則須申請；又後續針對農業政策資源投入部分，現階段行政院農業委員會規劃方向係以投入農業發展地區為原則。

## 二三、原住民族部落最近在討論劃設農業發展地區第 4 類，是否劃入對於族人有什麼影響？

- 一、依照全國國土計畫指導，經核定原住民族部落範圍內之聚落，得劃設為農業發展地區第 4 類，該劃設條件主要係為解決現行原住民族部落居住使用之課題。
- 二、經劃入農 4 之原住民族聚落，原則即可從事住宅、零售、公共設施等生活所需使用；現階段未能劃入者，除後續得透過直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討，或辦理鄉村地區整體規劃，依照計畫適度調整農 4 範圍外，依照國土計畫法第 23 條第 3 項授權，內政部亦將會同原住民族委員會，針對原住民族土地另訂土地使用管制規則，以解決族人居住問題。

## 二四、國土計畫實施後，都市計畫內的住宅區、商業區等可發展用地會不會受到影響？

---

一、不會。

二、依照國土計畫法第 23 條第 2 項規定，國土計畫實施後，**原屬都市計畫範圍之土地，仍依都市計畫法 關規 行管制。**

## 二五、都市計畫農業區如果被劃設為農業發展地區第 5 類，會有什麼影響？

---

- 一、依照全國國土計畫第 9 章土地使用指導事項，都市計畫農業區如果被劃設為**農業發展地區第 5 類**，仍依**都市計畫法 關規 行管制**，不因劃入農 5 而有其他管制規定。
- 二、惟後續如需檢討變更為農業區以外之土地使用分區（例如住宅區等），應**先調整國土功能分區為城鄉發展地區第 1 類後，始得辦理都市計畫使用分區檢討變更作業**。

## 二六、民眾所有土地如果不符合國土計畫之容許使用情形，是否可以繼續使用？

---

依據國土計畫法第 32 條規定，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**並得以修繕；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**理。

## 二七、區域計畫或國土計畫違反土地使用管制 規 何差異？

- 一、於區域計畫階段，違反土地使用管制不分情節輕重，一律罰 6 萬 ~30 萬。
- 二、於國土計畫階段，違反土地使用管制將依照申請使用性質訂定不同罰則 規定如下：
  - (一) **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 萬 ~500 萬**。
  - (二) **符合國土功能分區分類**，且屬應申請**使用許可**而未申請：**30 萬 ~150 萬**。
  - (三) **未依使用許可計畫進行使用**：**30 萬 ~150 萬**。
  - (四) **違反一般土地使用管制規**：**6 萬 ~30 萬**。

# 簡報結束

Thank you for your attention.



花蓮縣國土計畫資訊網

| <http://spatialplan.hl.gov.tw/Hlsp/>

