

# 國土計畫土地使用管制 政策方向

內政部國土管理署

國土管制科視察代理科長 廖雅虹

113.10.23

## 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政策方向
- PART4 國土計畫土地使用管制規則草案訂定重點
- PART5 結語

**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

## 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

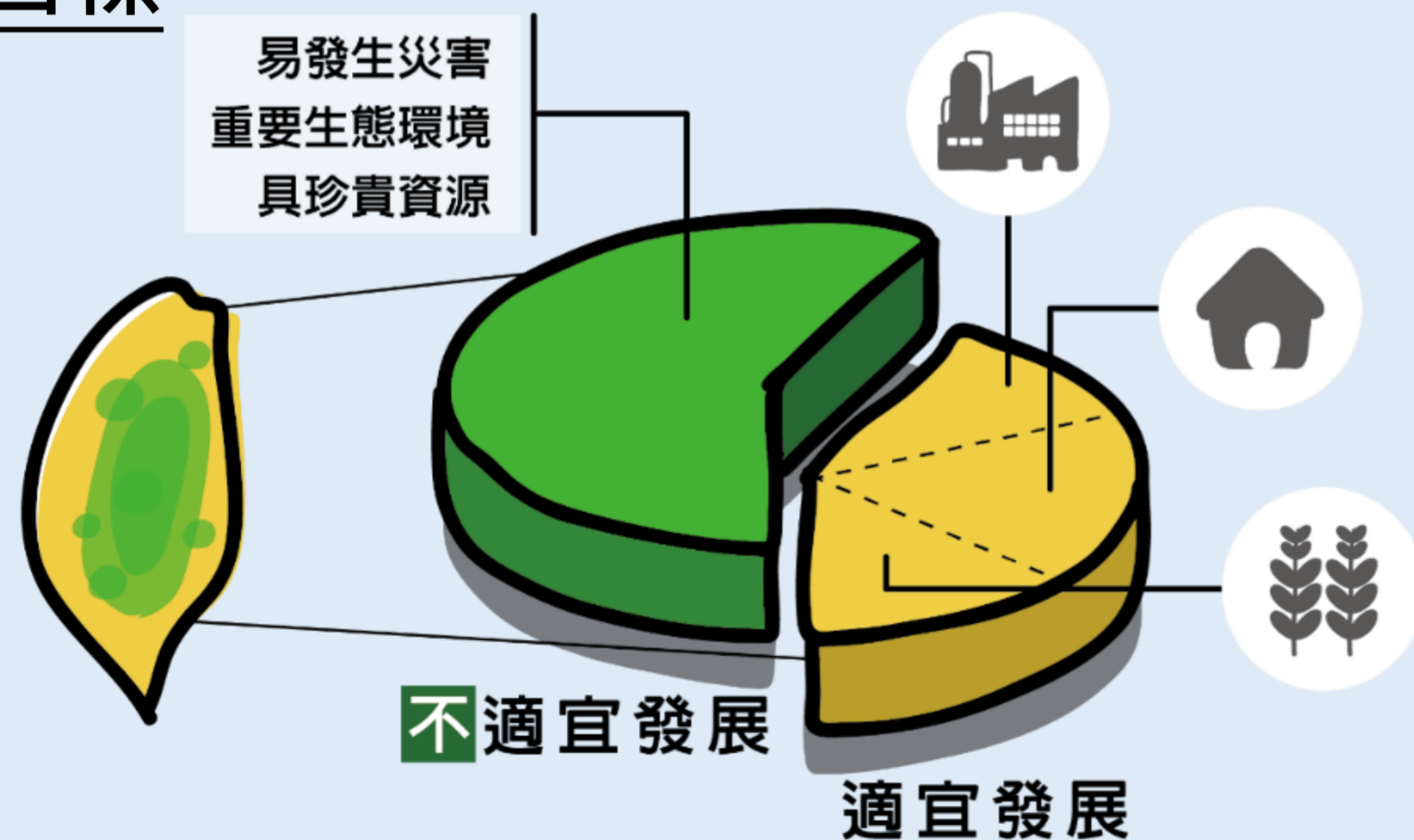
無法因應需求主動規劃用地



缺乏彈性管制手段

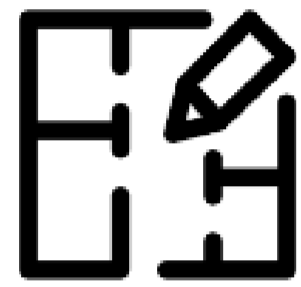
全國適用單一土管無法兼顧各縣市、各區域之使用需求

## 目標



# 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。

**PART**  
**2**

**區域計畫法與國土計畫法  
管制方式比較**

# 國土計畫的變與不變

## 3個不改變

### 不改變使用地名稱

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

### 不改變既有合法使用

**既有合法使用不受影響**，且容許使用管制規定延續現行非都管規定。

### 不改變土地所有權

不會徵收，不改變土地所有權。

## 3個改變

### 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**。

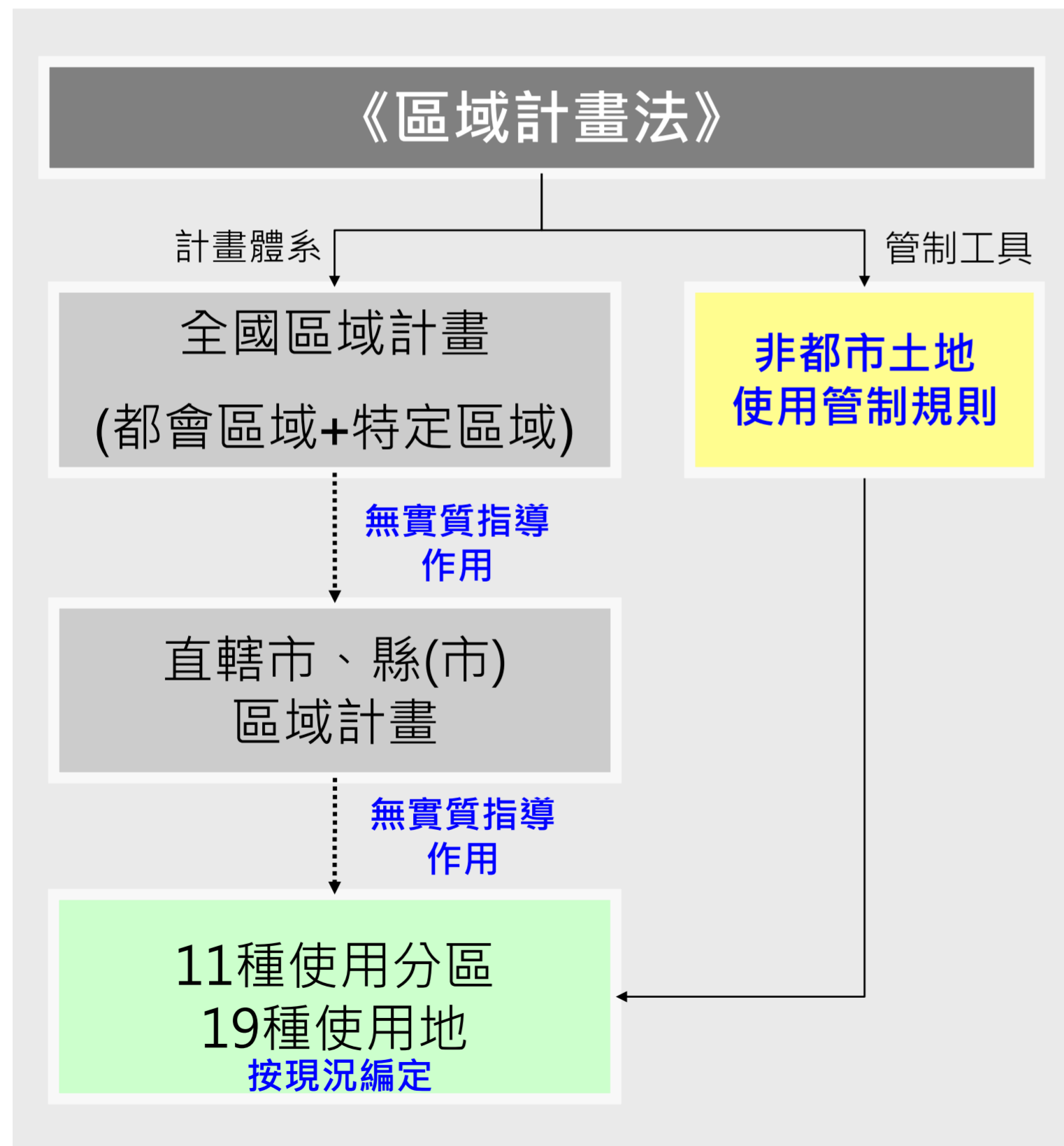
### 改變土地使用申請方式

**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。

# 新舊差異1-賦予地方因地制宜彈性

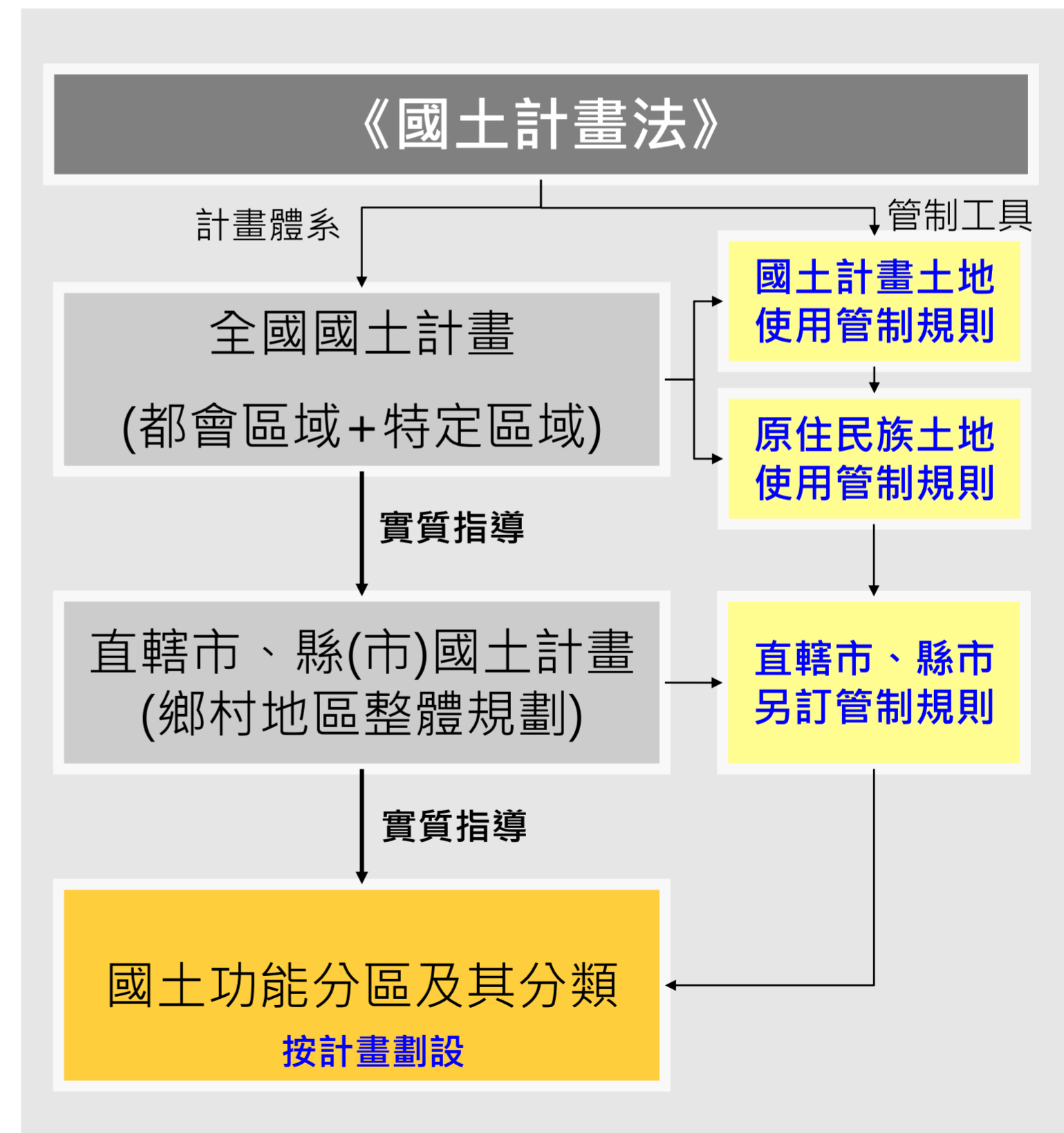
## 區域計畫(現制)

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



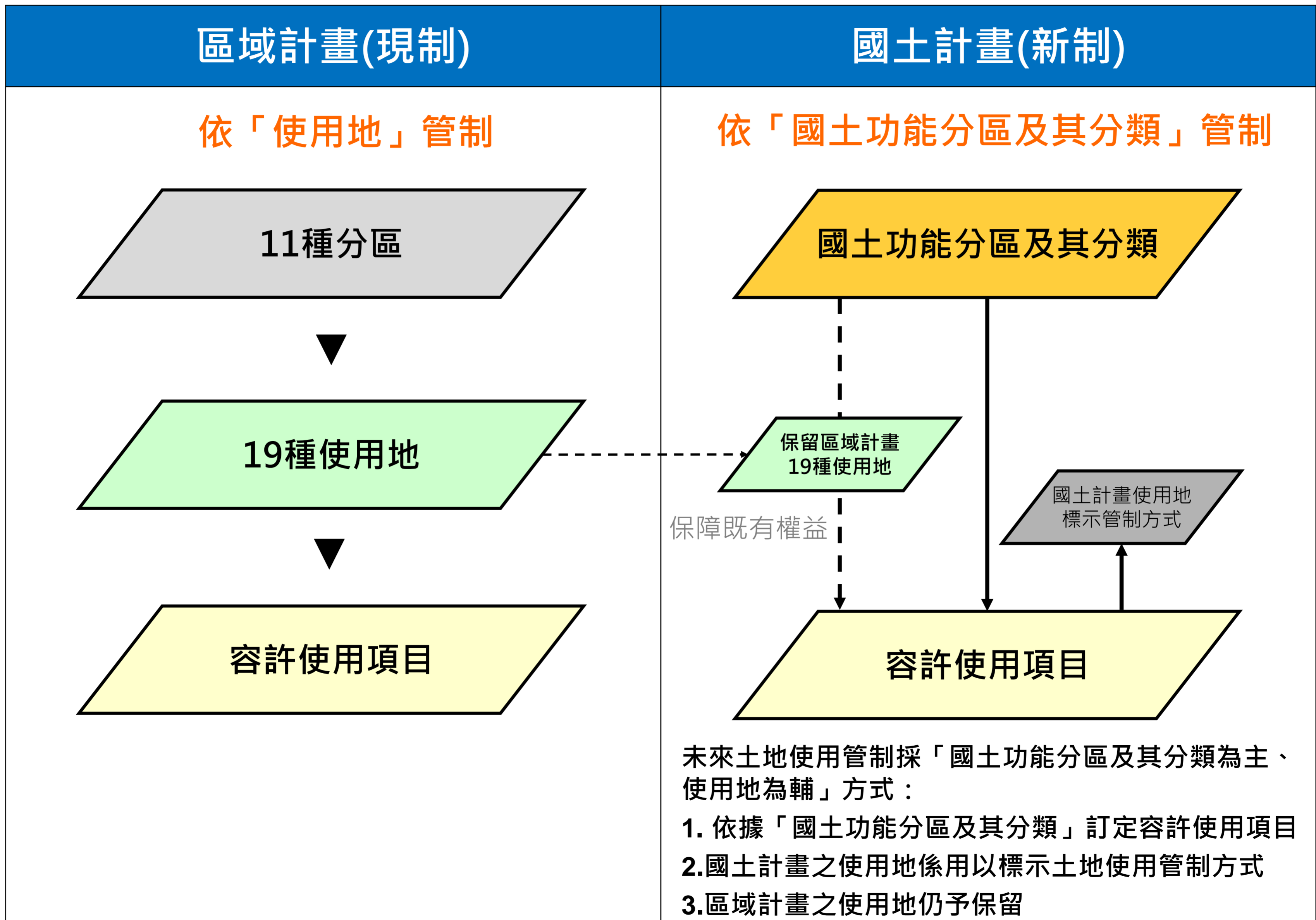
## 國土計畫(新制)

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



# 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)

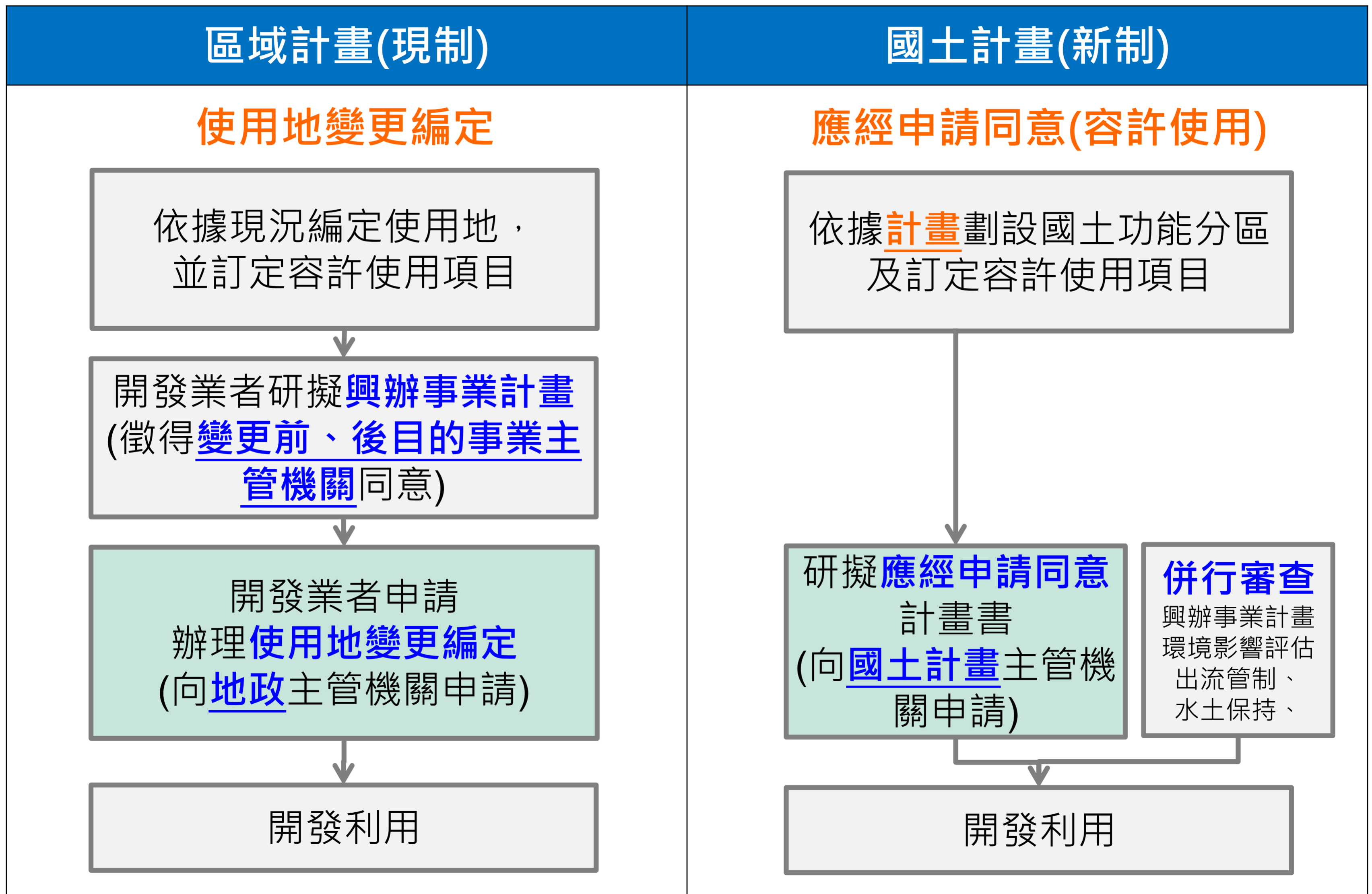
依「國土功能分區及其分類」  
訂定容許使用項目

### 國土計畫土地使用管制規則(草案)

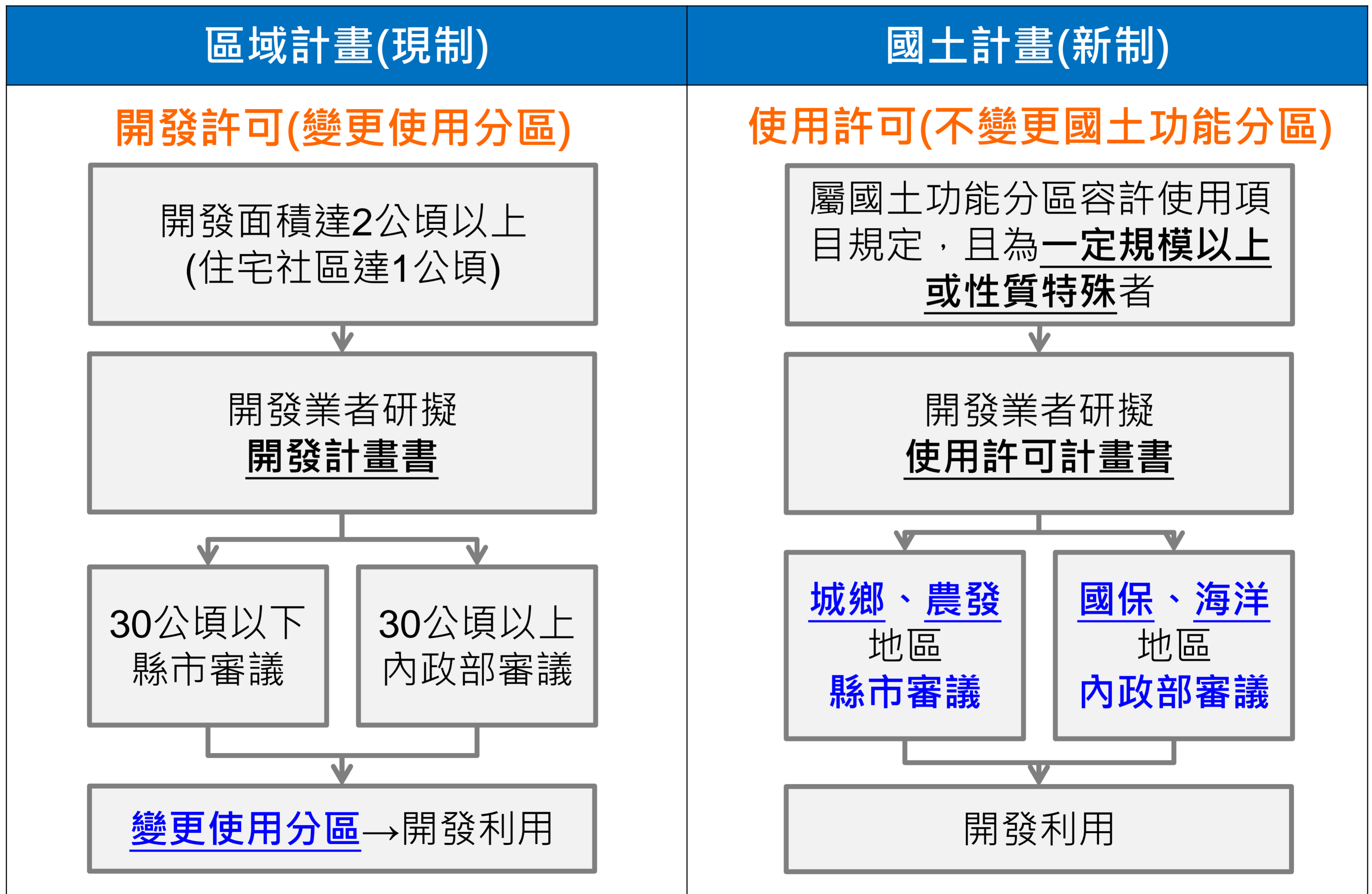
附表一 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表

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)

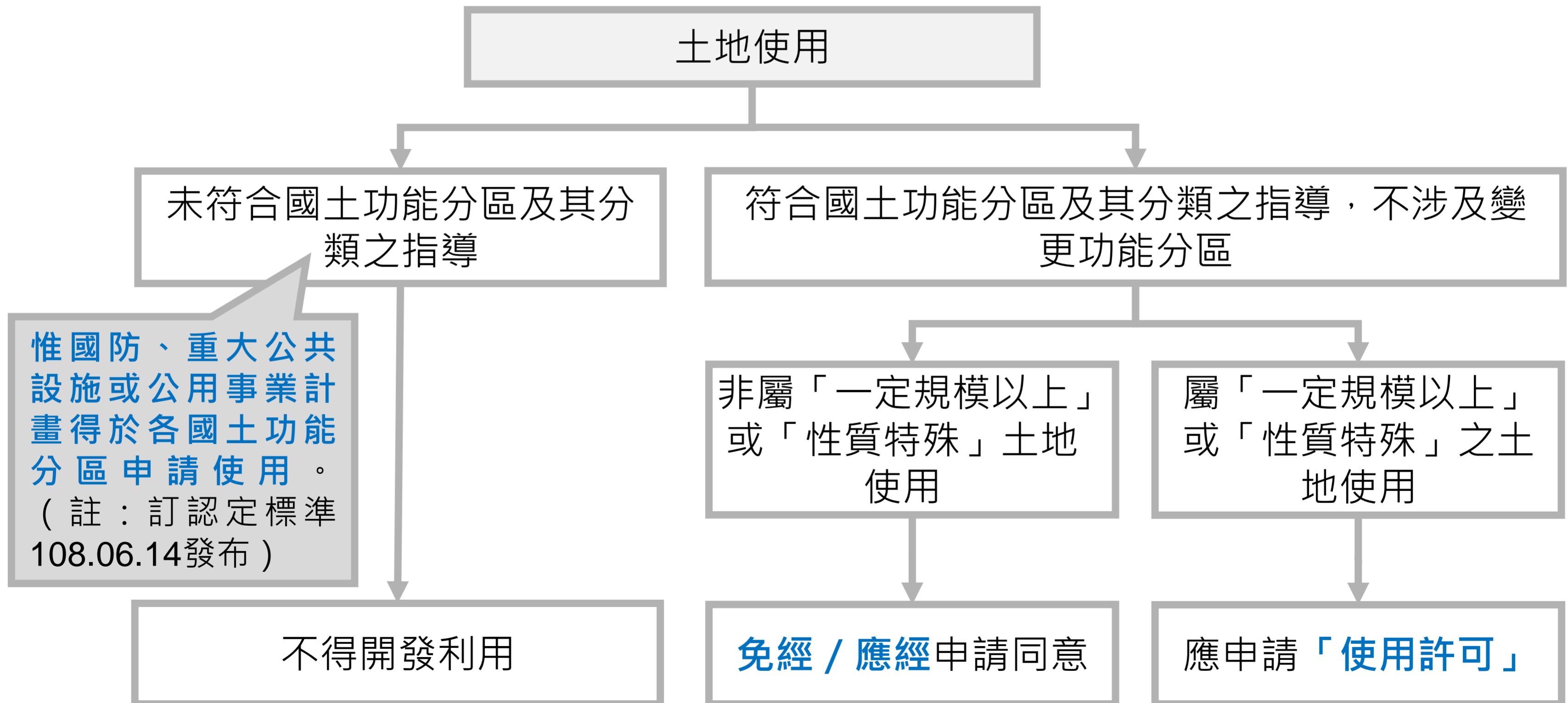


# 新舊差異3-改變土地申請使用方式(大面積)



# 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。

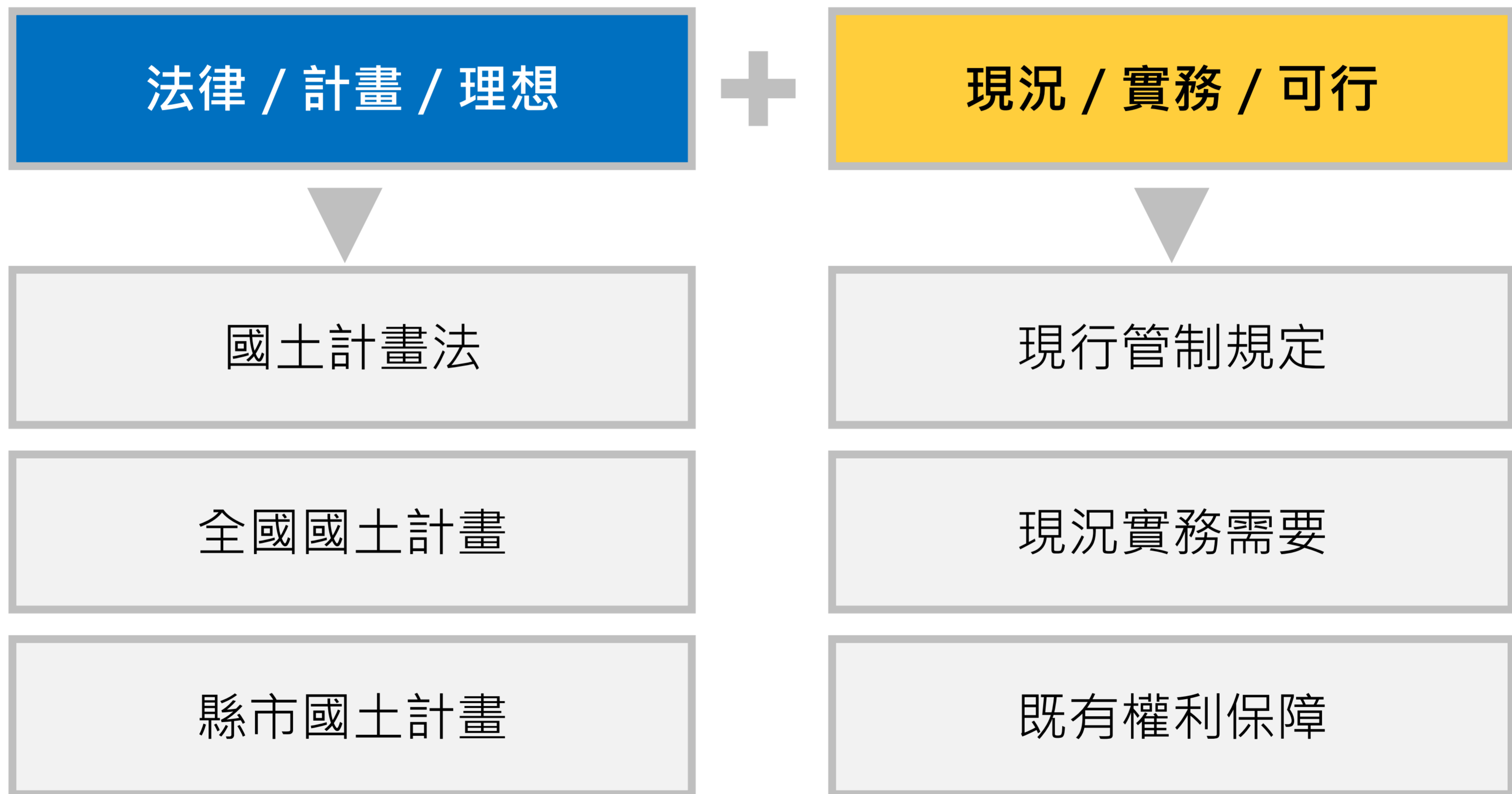


**PART**

**3**

**國土計畫土地使用管制  
政策方向**

# 國土計畫土地使用管制訂定邏輯



# 國土計畫法-國土功能分區土地使用原則

- 國土計畫法第21條規定各國土功能分區土地使用原則

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



# 全國國土計畫-土地使用指導事項

## 全國國土計畫—第九章土地使用指導事項

一、**依據國土功能分區分類**，進行土地使用**差異化管理**

二、**配合地方管制需要**，研訂**因地制宜**土地使用規定

三、依國土保育地區劃設原則，實施土地使用重疊管制

四、考量環境敏感特性，實施管制標準

五、**因應原住民族需求**，**另定特殊化土地使用管制**

六、配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用

七、維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區

八、**保障既有合法權利**，允許土地使用

九、配合目的事業需求，專案輔導合法化

# 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

法律計畫理想

國土計畫法§21  
國土功能分區分類  
土地使用原則

免經申請同意●：

與國土功能分區分類劃設性質相符之使用項目

ex.

- 1.國土保育地區:保育、林業
- 2.農業發展地區:農業
- 3.城鄉發展地區:住商、產業

全國國土計畫CH9  
土地使用指導事項

應經申請同意○：

屬建築物或設施、公共設施或公用事業等，且經會商有關機關認為應審視其對所在國土功能分區分類影響之使用項目(例如公共設施、遊憩等)

現況實務可行

銜接現行非都市  
土地管制規定

附條件允許(申請)使用①/ ①：

- 1.屬原依區域計畫法之使用地既有容許使用項目者。
- 2.僅限於原依區域計畫法合法編定之使用地(建築用地、農牧用地.....)範圍內使用。

既有權益保障

依核准計畫或申請內容實施管制：

已依區域計畫法規定核准之臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可、海域用地區位許可，按原核准計畫管制

# 國土計畫法保障既有合法權利



既有合法建地  
甲、乙、丙種  
丁種建築用地



**得繼續作建築使用**

可重建、改建、新建  
容積率、建蔽率原則不變

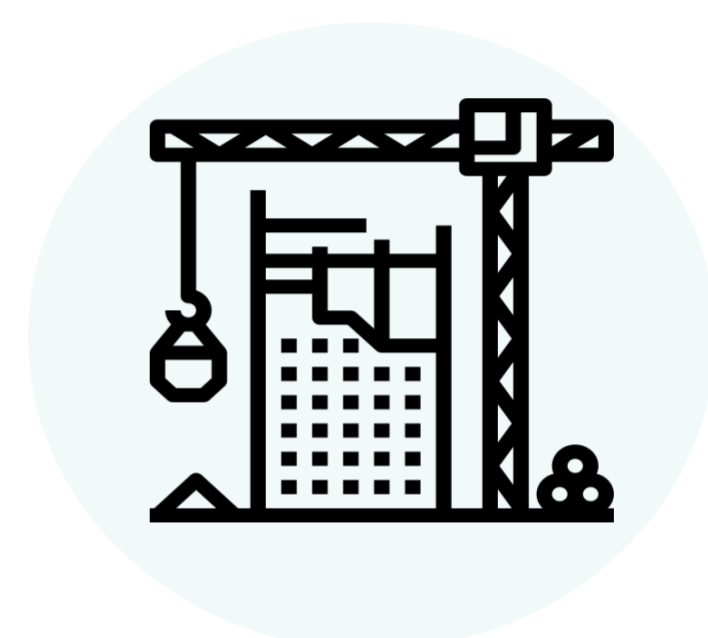


既有合法農地  
農牧用地  
養殖用地



**得繼續作農業使用**

含農作、農作生產  
、管理、加工及集運設施



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



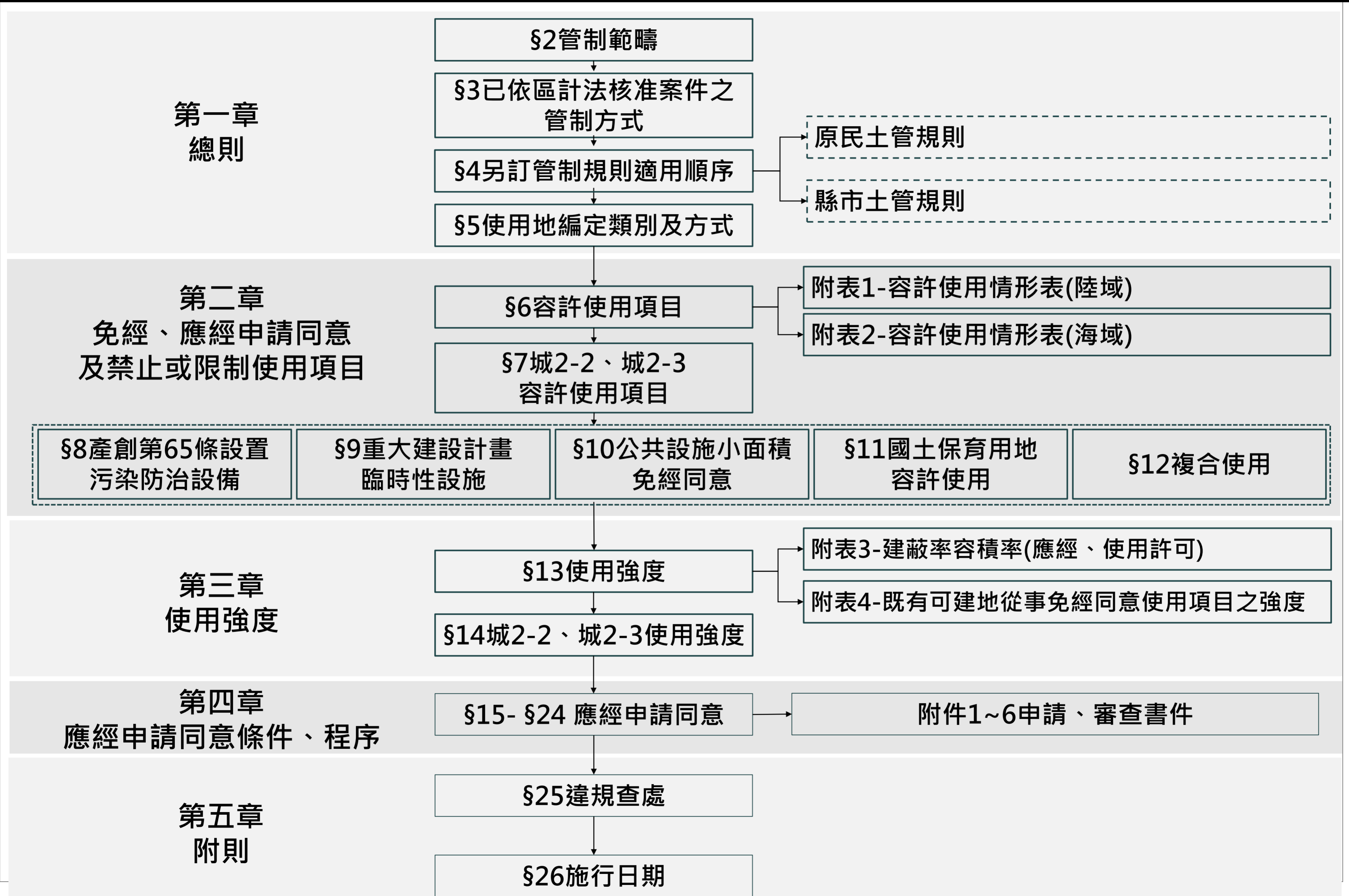
**依原核准計畫或  
申請內容使用**

**PART**  
**4**

**國土計畫土地使用管制  
規則草案訂定重點**

# 國土計畫土地使用管制規則架構

113.9  
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



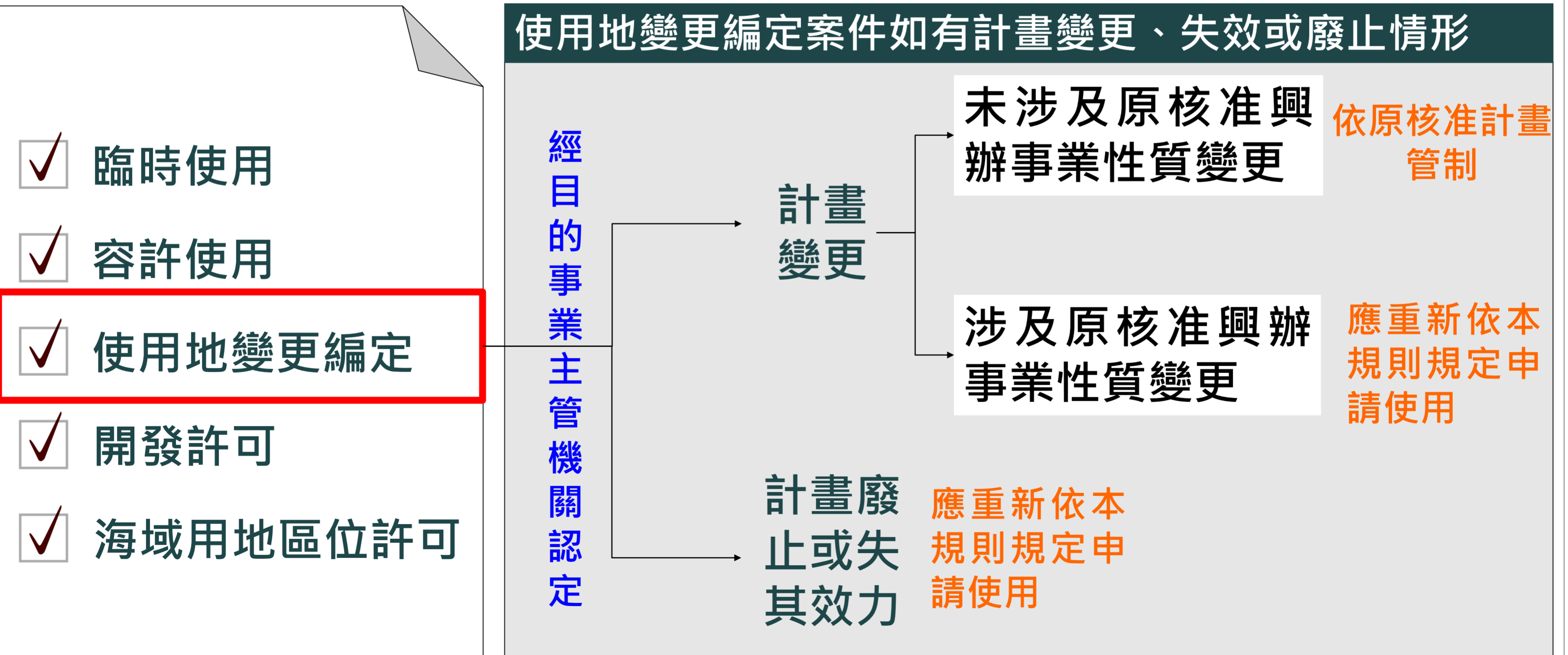
非都市土地

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。



# 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</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>



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



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

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

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

# 直轄市、（縣）市主管機關另訂土地使用管制規則

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

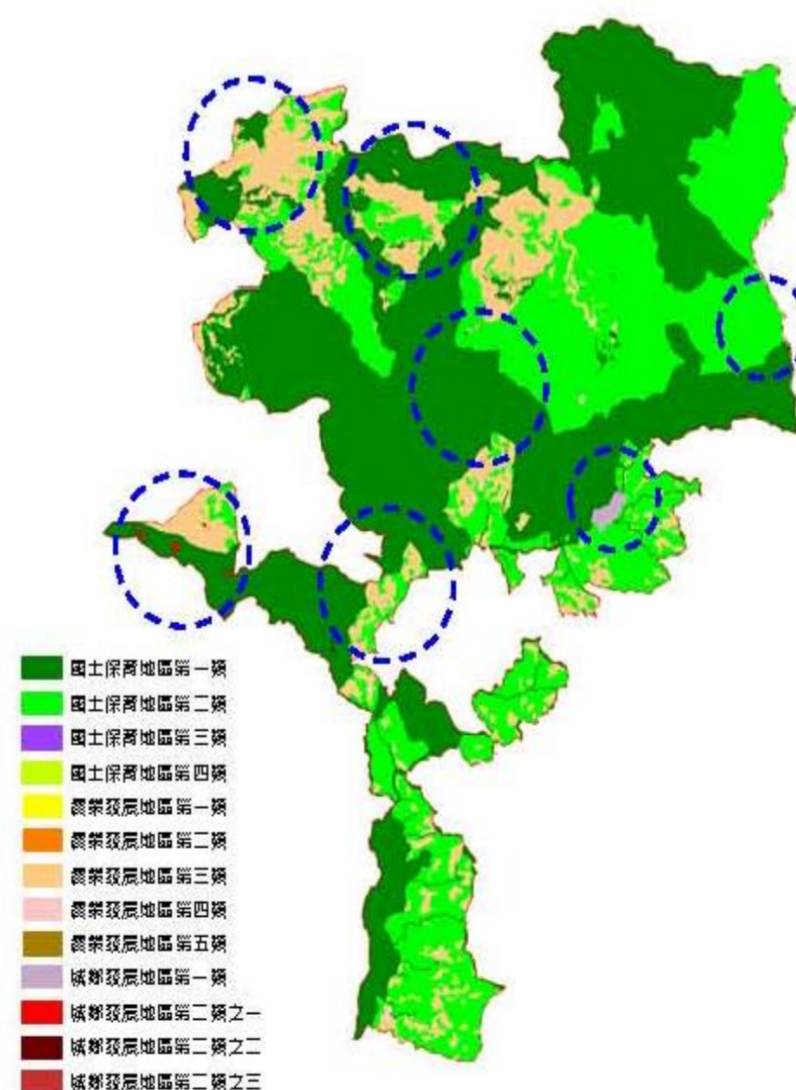
土地使用管制條文	位於阿里山國家風景區整體發展計畫範圍內之觀光遊憩區及一般使用區，除依全國國土計畫土地使用指導事項及《國土計畫土地使用管制規則》之規定外，105年5月1日前已存在之既有建築物，非位於歷史災害範圍，且經目的事業主管機關認定不妨礙國土保育保安、無立即影響生命財產危害之虞者，得作住宅、零售設施、餐飲設施等使用，並由觀光主管機關列管輔導。申請範圍之建蔽率、容積率比照農業發展地區第三類之建築用地，並需繳納回饋金或提供部份土地作為國土保育使用。觀光主管機關比照行政院92年專案核定「茂林國家風景區寶來、不老溫泉地區旅館業及民宿專案輔導合法化方案」，提出專案輔導合法化處理原則，始適用本項土地使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

## 阿里山觀光產業發展

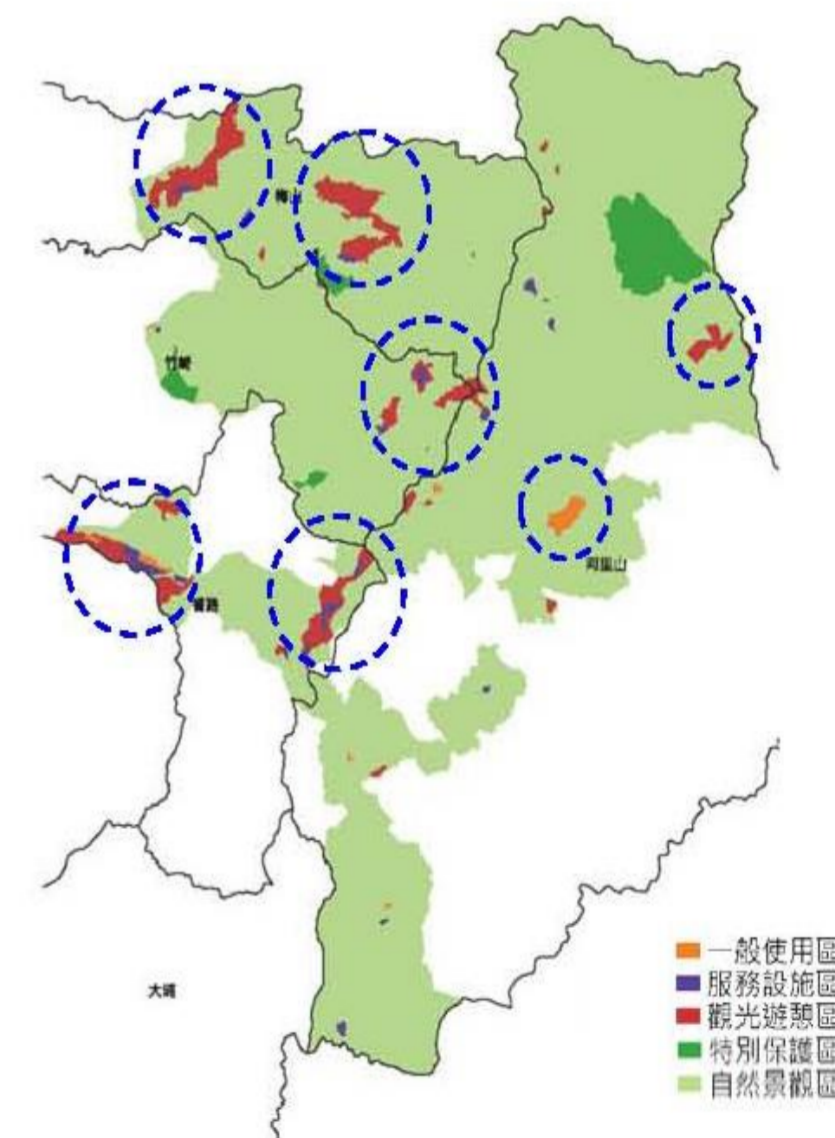
61

### 【議題說明】

國土功能分區示意圖



阿里山國家風景區整體發展計畫



# 原住民族土地使用管制規則(簡介)

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

## 原住民族土地使用管制規則之適用範疇

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

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

- 區別是否按「計畫」管制
- 呈現「可建地→非可建築用地」

1. 許可用地(應)

應經申請  
同意

經直轄市、縣(市)主管機關依本規則第四章規定核准**應經申請同意**案件範圍之土地

2. 許可用地(使)

使用許可

經中央或直轄市、縣(市)主管機關依本法第27條規定核發使用許可案件，依使用計畫**供公共設施使用以外之土地**。

3. 公共設施用地

- 依使用計畫**供公共設施使用之土地**
- 該範圍土地應**完成分割並移轉登記**為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有

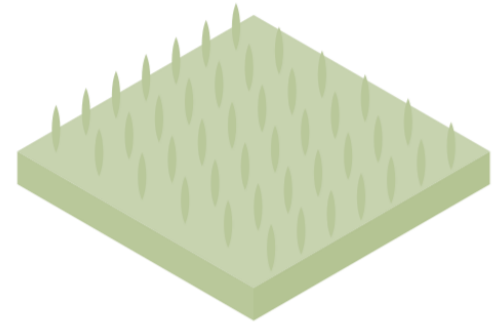
4. 國土保育用地

國土法  
第32條

經直轄市、縣(市)主管機關依本法第32條第2項規定，**將原區域計畫法編定之可建築用地，變更為非可建築用地之土地**。

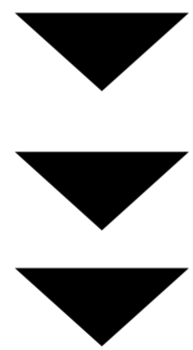
# 使用地之編定方式

## ■ 透過逐筆申請方式逐步替代原區域計畫法編定之使用地

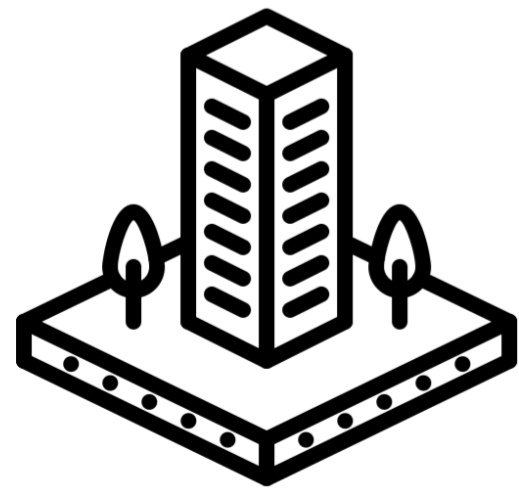


### 第1次編定

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



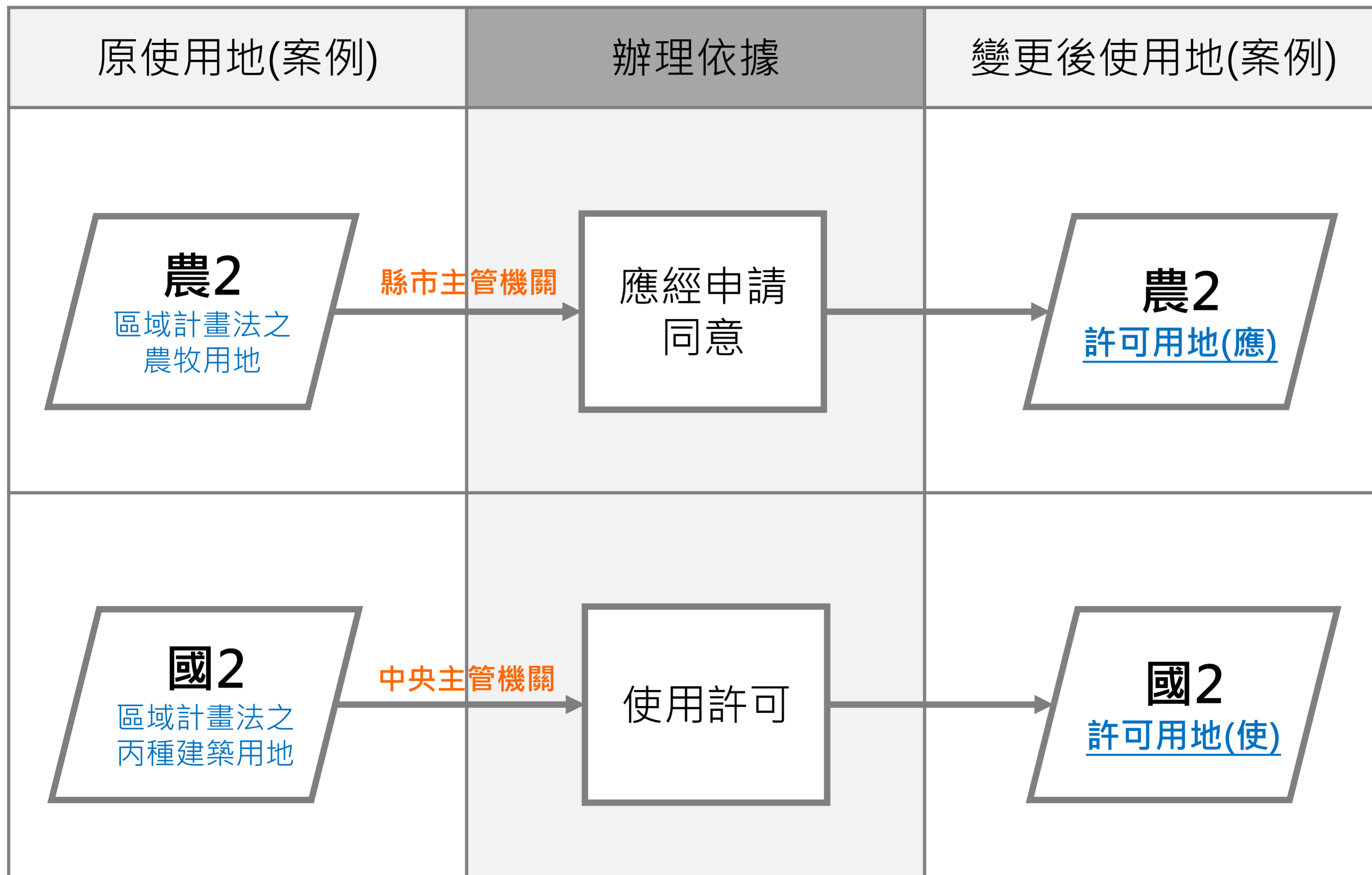
- 經依國土計畫法第23條第2項至第4項管制規則申請使用【應經申請同意使用】或【使用許可】



### 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：○○○						
列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYMMDD9999 號						
列印日期：YYY 年 MM 月 DD 日						

國土計畫  
之使用地

原區域計畫  
之使用地

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
- ①：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、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。 ②:使用面積限於2公頃以下。
			其他森林遊樂設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×	×	×	①:限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置,且於國1限於依原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
	1-5	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於依原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。	
	1-6	農田水利設施	農田水利設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	1-7	農作產銷設施	農作生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、特定目的事業用地。
			農作管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農作加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農作集運設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農產品批發市場	×	×	×	○	○	○	○	○	●	●	●	
			農產品製儲銷設施	×	×	○	○	○	○	○	○	●	●	●	
1-8	水產設施	室外水產養殖生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於依原區域計畫法編定之乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、窯業用地、特定目的事業用地。	
		室內水產養殖生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		水產養殖管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		水產品加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●		

- 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。

# 容許使用項目表訂定情形

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

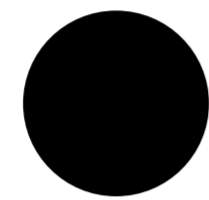
註1：V 容許使用；▲限於原依區域計畫法編定之合法使用地得容許使用

註2：為落實國土計畫以計畫引導使用之精神，住宅、商業、遊憩、一般公共設施及工業設施等均不鼓勵零星設置，故僅延續原區域計畫法允許之使用地繼續使用，嗣後如有新增用地需求，應於直轄市、縣(市)國土計畫通盤檢討或變更時，劃設適當空間區位，或另訂土地使用管制後使用。

# 國土計畫容許使用情形表(OX表)說明

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

免經申請  
同意

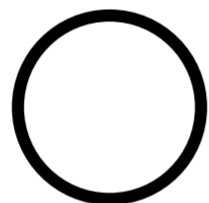


- 不用向國土計畫主管機關提出申請



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

應經申請  
同意



- 須向國土計畫主管機關提出申請



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

不允許使用



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

目的事業主管機關有其規定者，仍應符合相關規定

# 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 ○	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

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

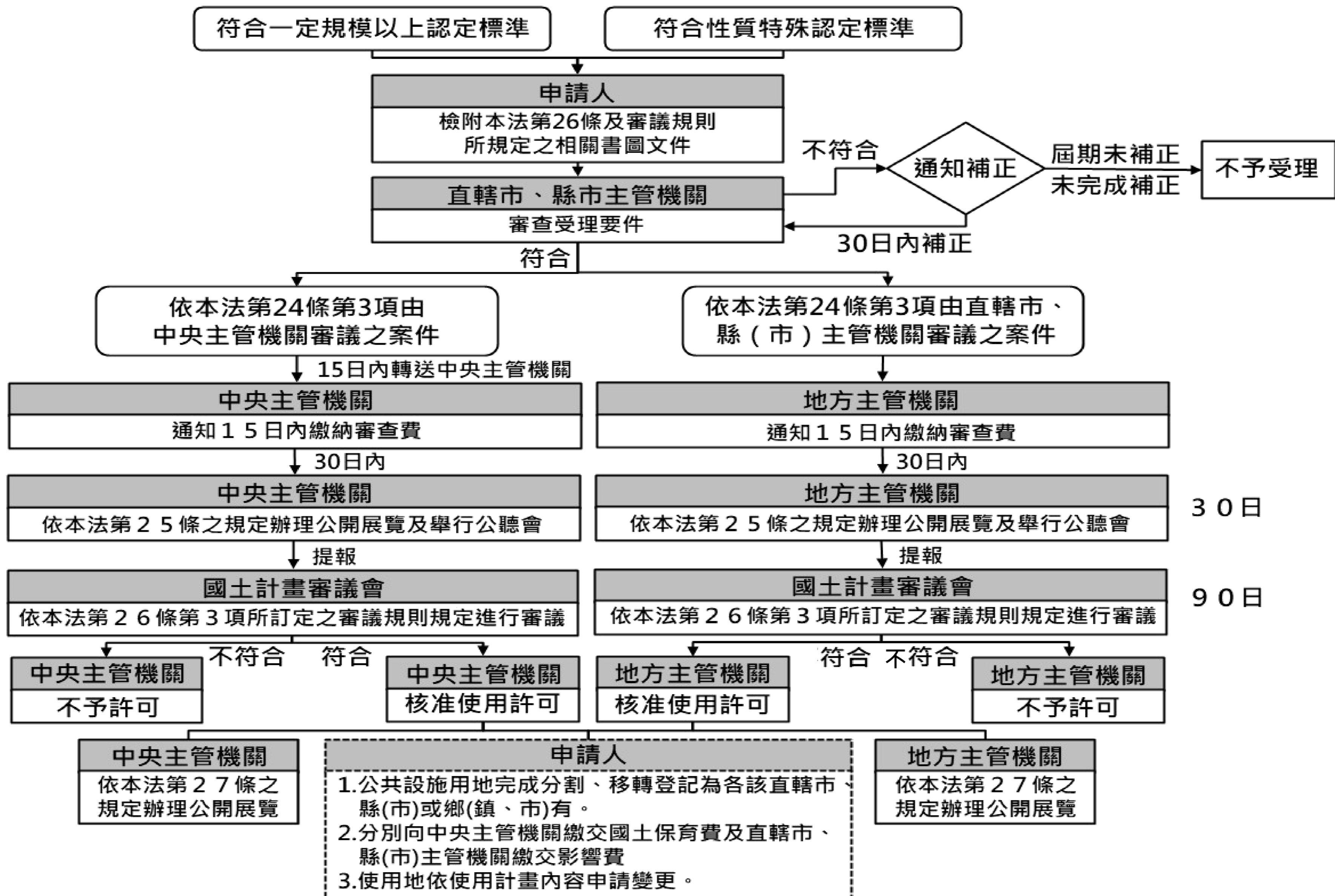
項目	分區及其分類		國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註
	項目	分區及其分類									
5-6	特定工業設施	特定工業設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① 限於依工廠管理輔導法取得特定工廠登記，並完成用地變更編定為特定目的事業用地者。 ② 限於依工廠管理輔導法取得特定工廠登記。
9-1	宗教建築	寺廟	①	①	①	①	①	○	○	○	① 於國1、國2、農1、農2、農3限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地遊憩用地及特定目的事業用地。
		教會(堂)	①	①	①	①	①	○	○	○	
		其他宗教建築物	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

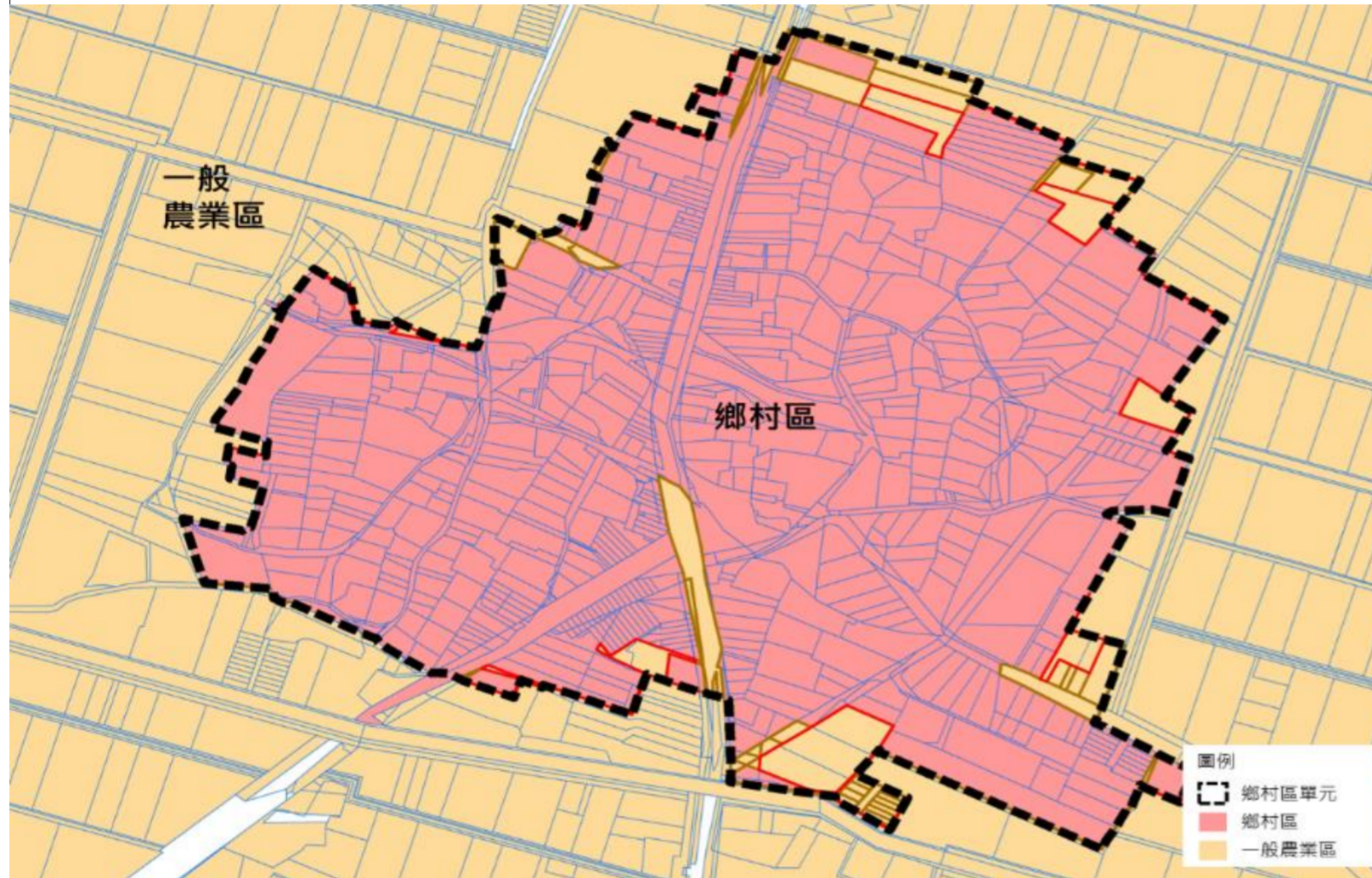
- 基於國土計畫以計畫引導土地使用之精神，並為符合公平正義原則，爰農4、城2-1、城3範圍內之非屬原區域計畫法劃定之鄉村區、工業區或特定專用區之土地，管制方式如下：



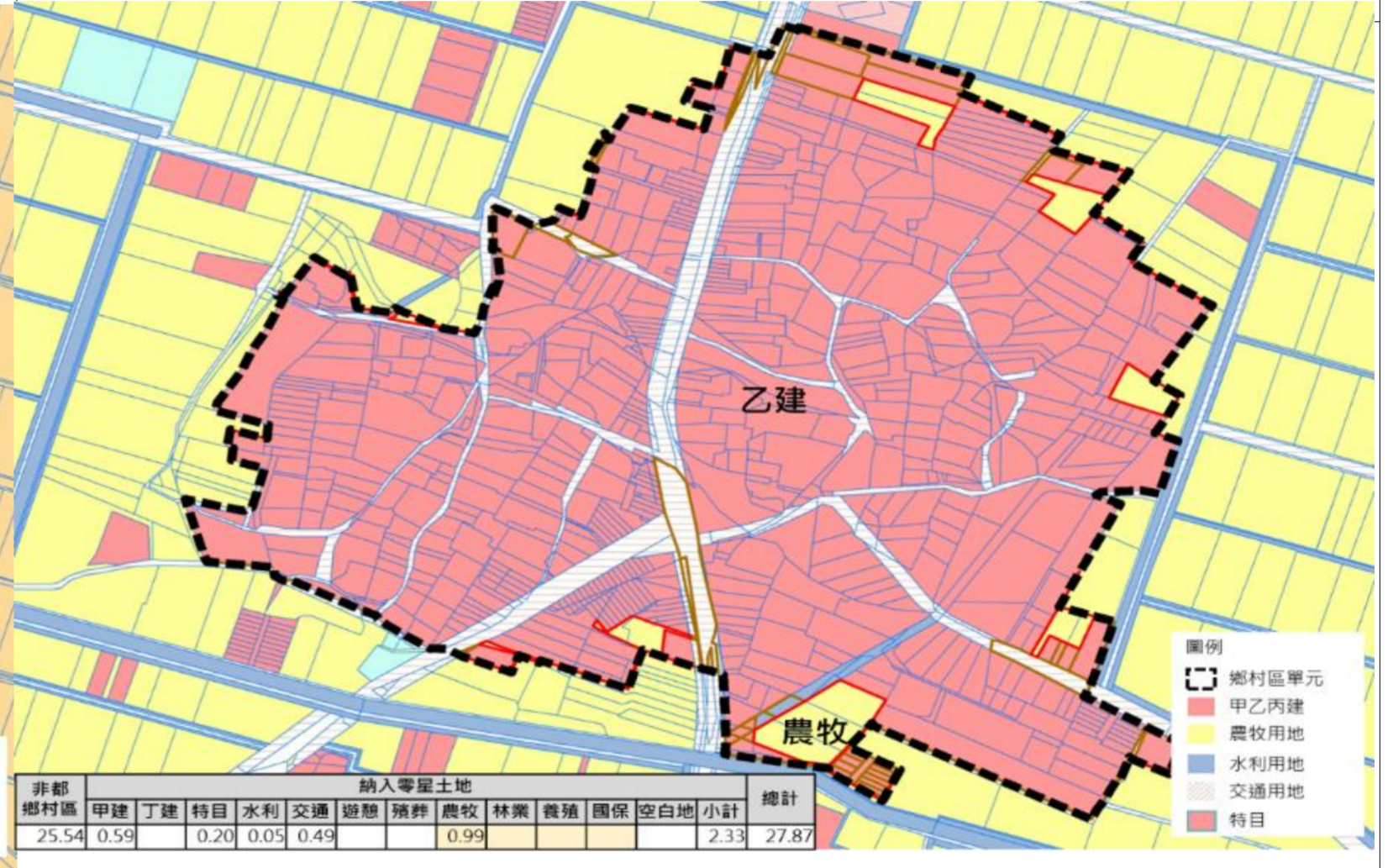
# 劃設為城2-1、城3及農4之鄉村區單元納入零星土地 屬農牧、養殖、林業、國土保安用地之樣態

## 雲林縣四湖鄉順天段

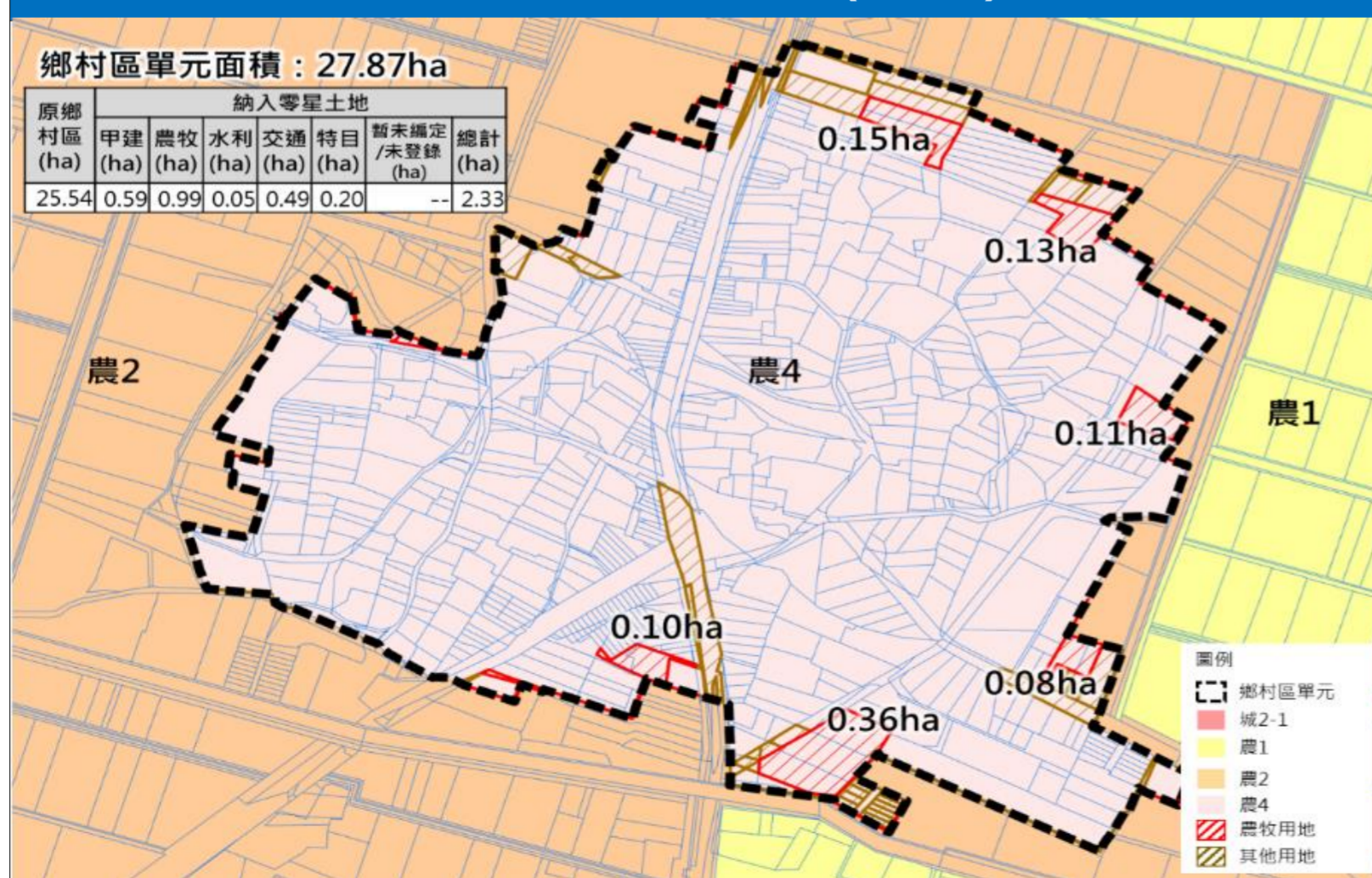
非都市土地使用分區圖



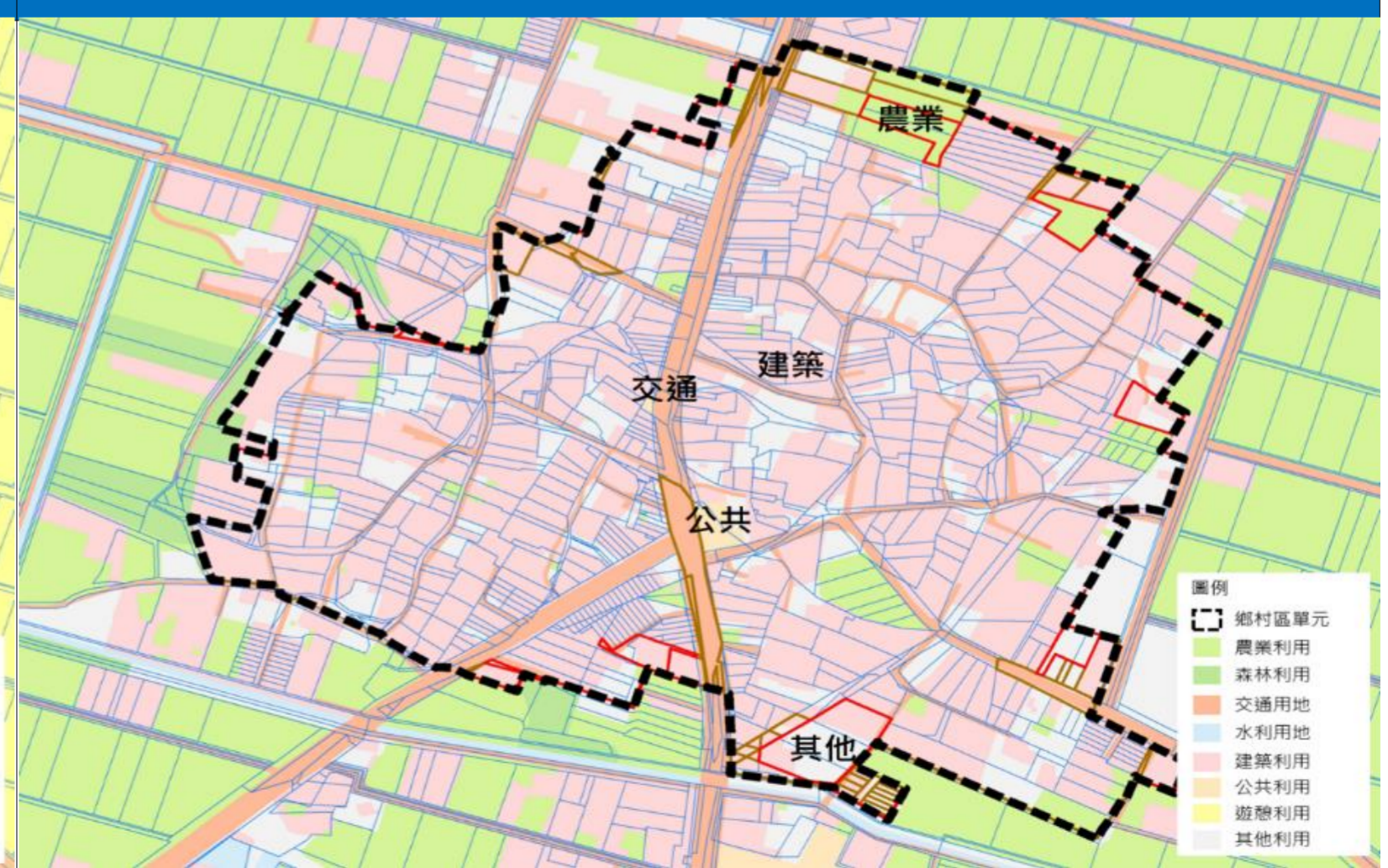
非都市土地使用地編定圖

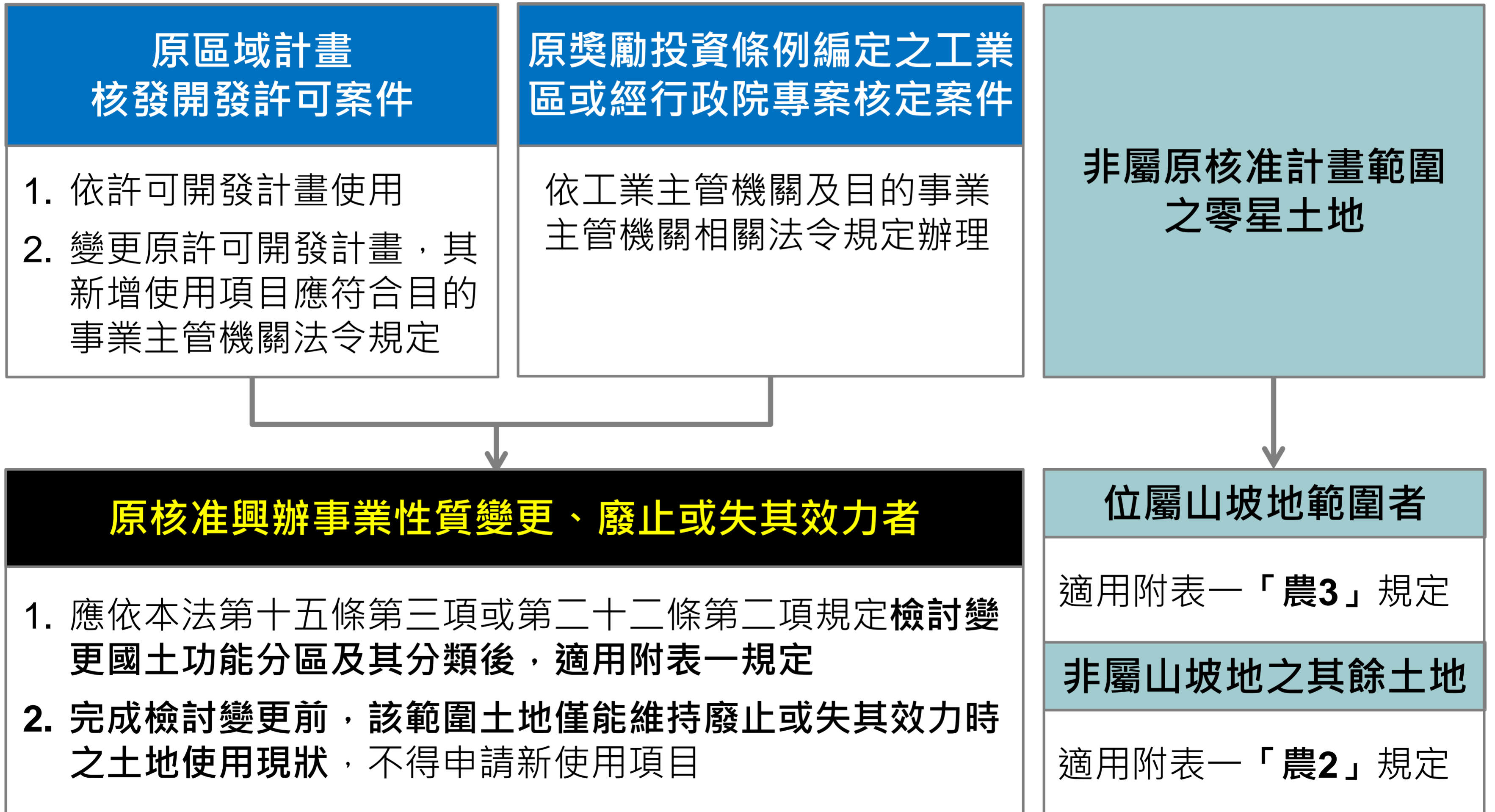


國土功能分區圖(草案)

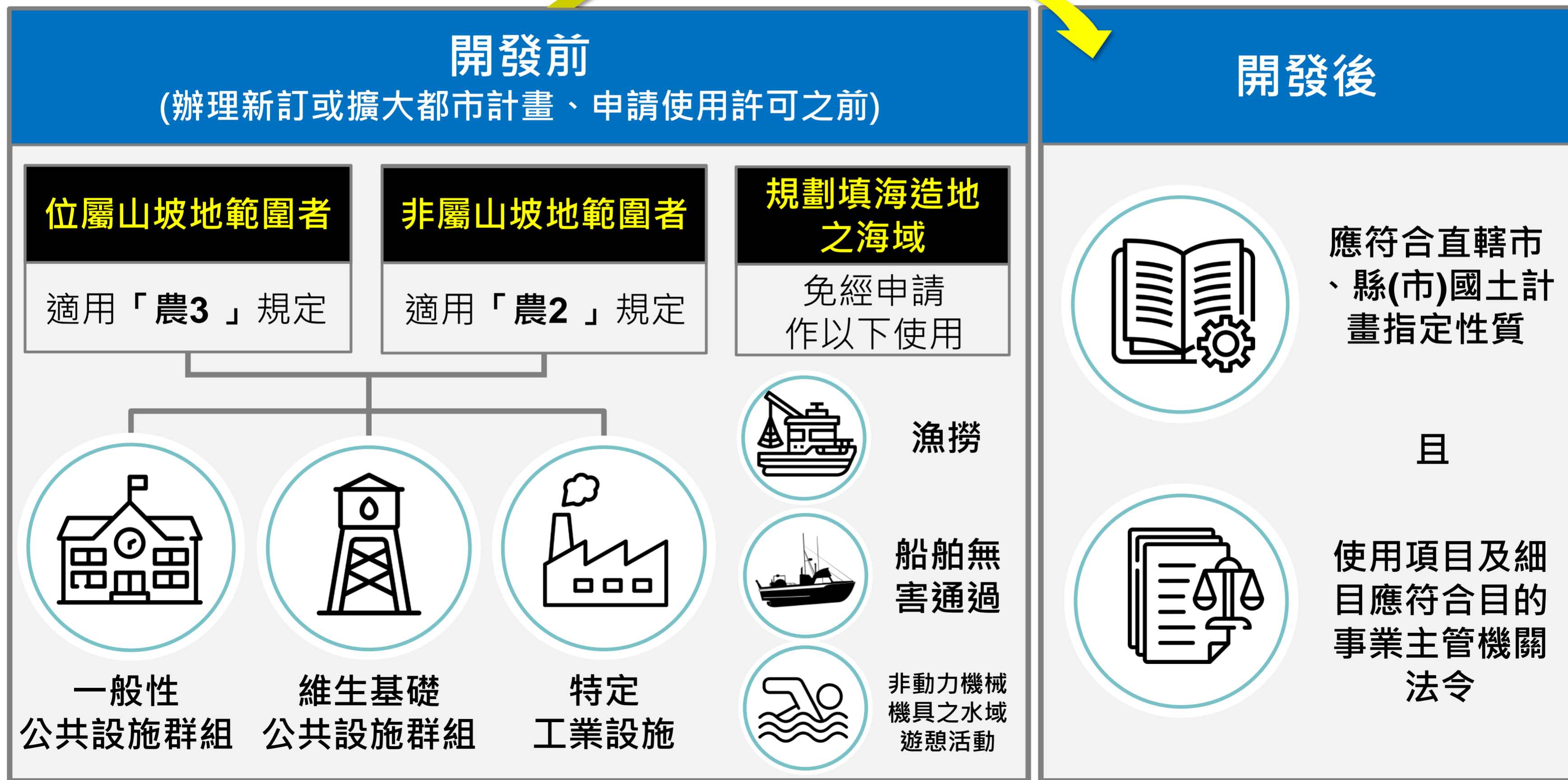


國土利用現況調查圖

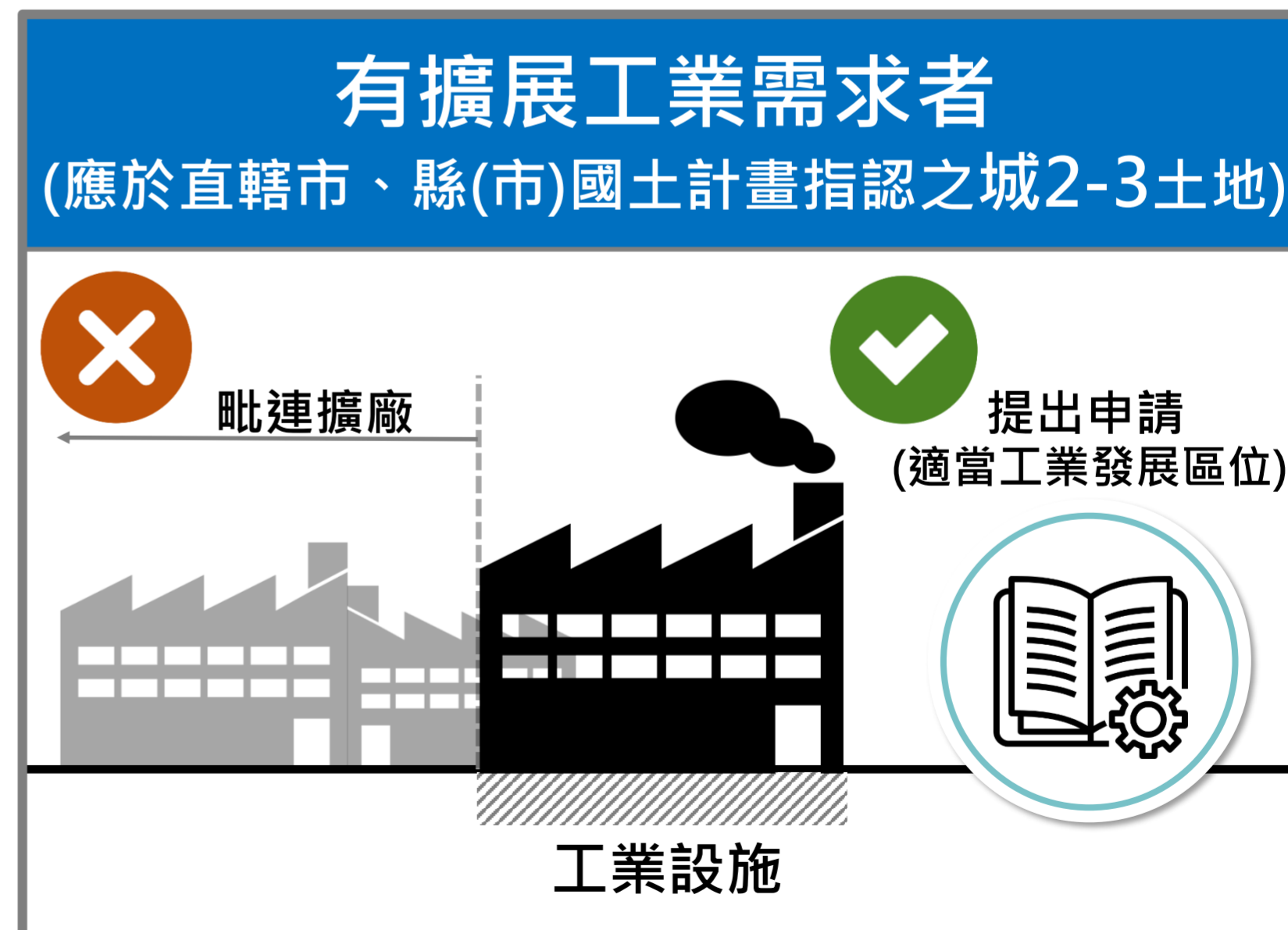
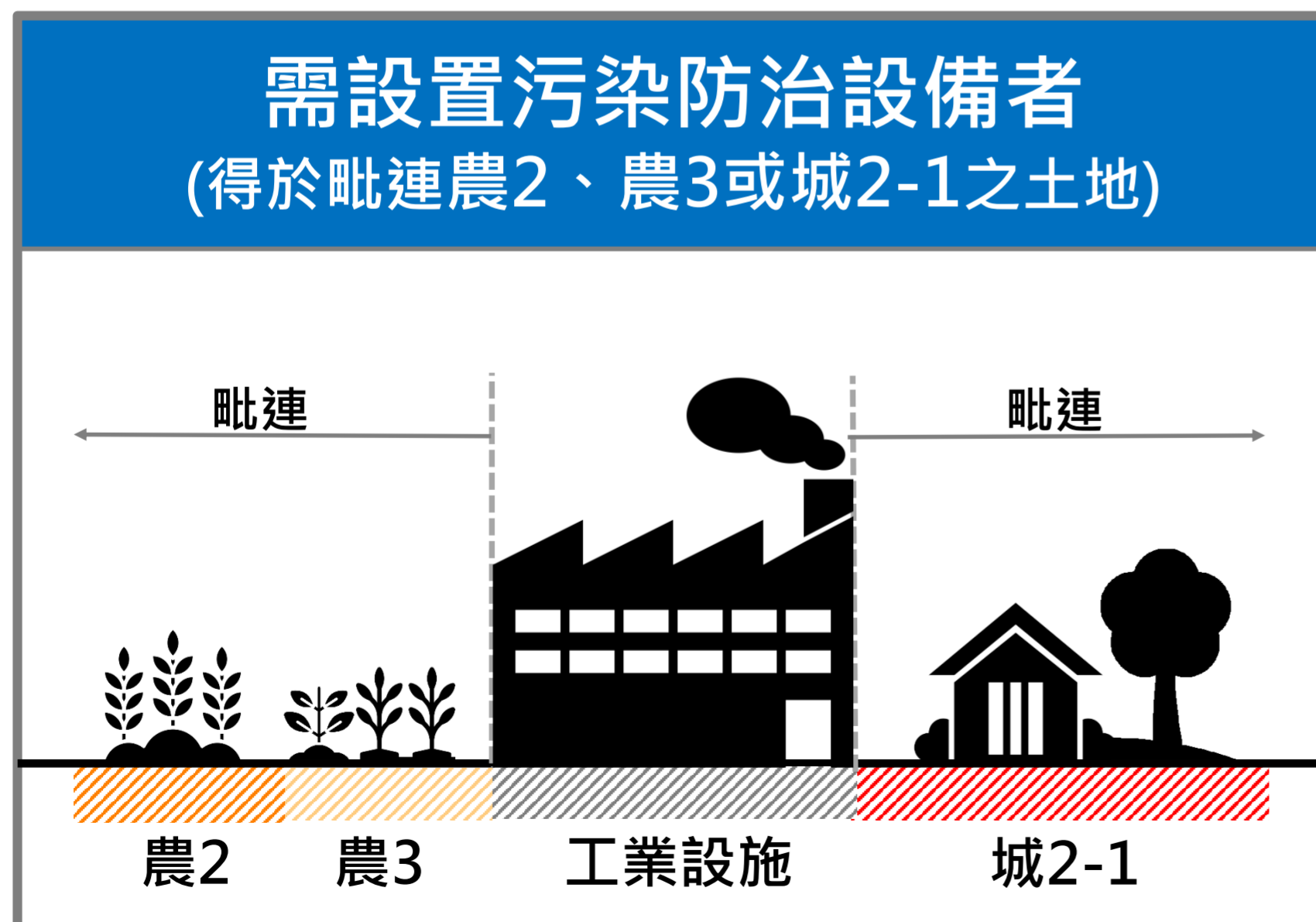




- 新訂或擴大都市計畫發布實施
- 取得使用許可



- 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

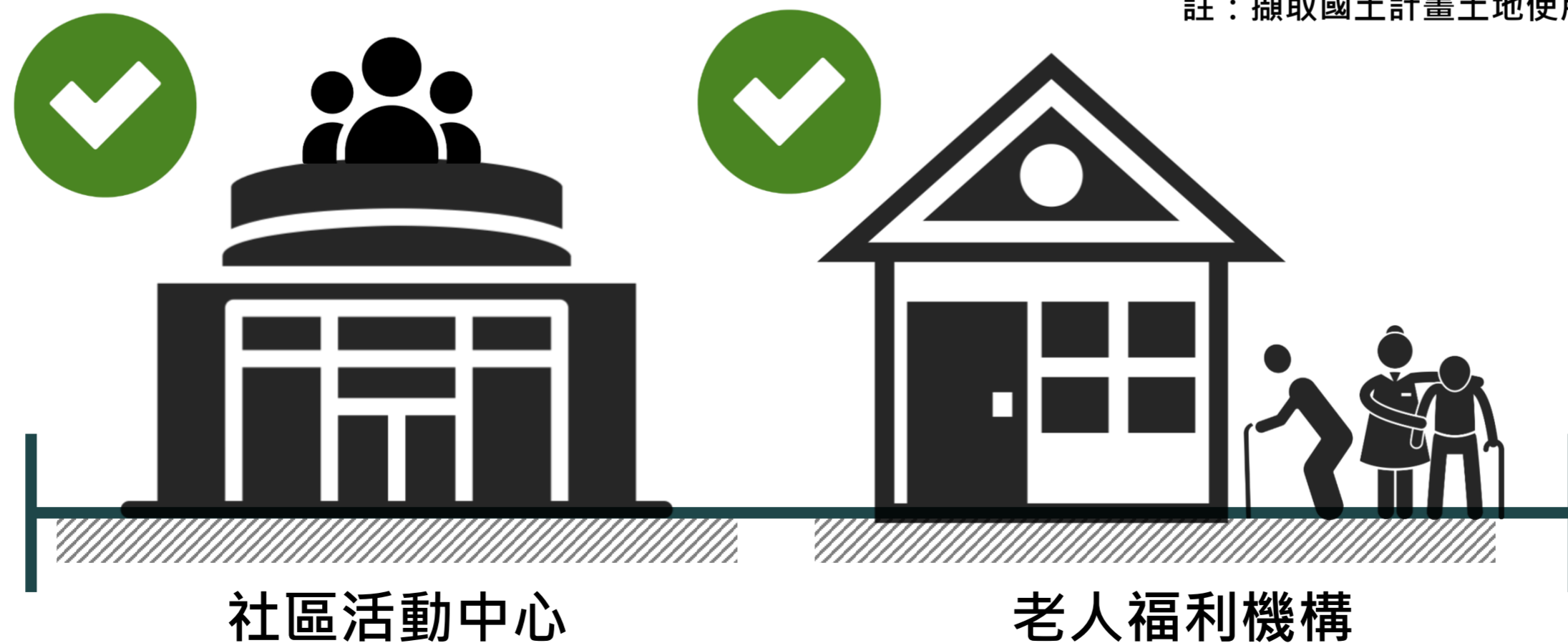
- 造林
- 苗圃
- 綠地
- 隔離綠帶
- 保育水土資源所採之水土保持設施
- 農作

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	
	70	180	限依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者

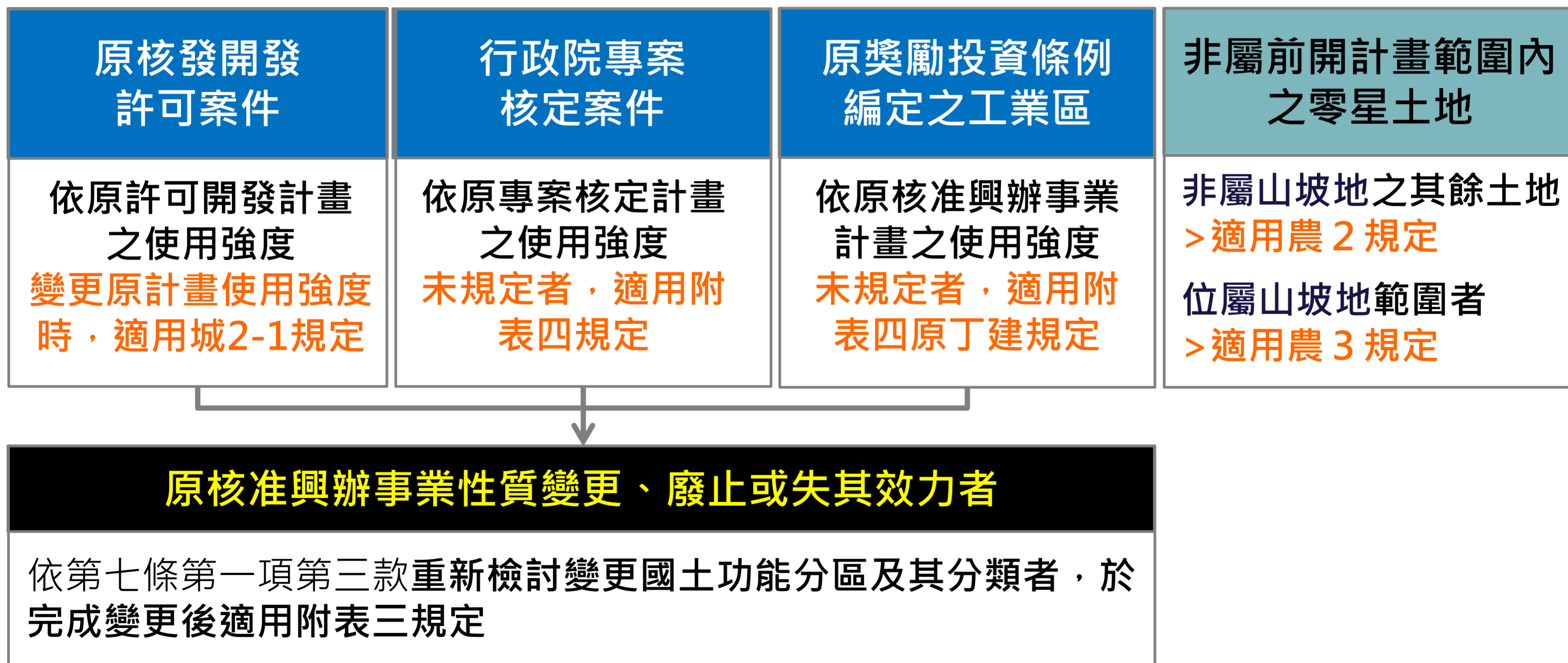
■ 依本法規定申請使用者，適用附表三規定：

國土功能分區及其分類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
國1	10	30	
國2	20	60	
農1	30	90	
農2	50	120	
農3	40	100	
農4	平地	60	120
	山坡地	40	120
城2-1	平地	60	120
	山坡地	40	120
城3	平地	60	120
	山坡地	40	120

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

# 國土功能分區之使用強度訂定原則

1	城鄉發展地區 > 農業發展地區 > 國土保育地區	<p>國土計畫法第21條</p> <ul style="list-style-type: none"><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>



- 新訂或擴大都市計畫發布實施
- 取得使用許可

開發前 (辦理新訂或擴大都市計畫、申請使用許可之前)		
位屬山坡地範圍者		非屬山坡地之其餘土地
適用「農3」規定		適用「農2」規定
國土功能分區及其分類	建蔽率 (%)	容積率 (%)
農2	50	120
農3	40	100

開發後			
申請使用許可，適用「城2-1」之建蔽率與容積率上限規定			
國土功能分區及其分類		建蔽率 (%)	容積率 (%)
城2-1	平地	60	120
	山坡地	40	120

# 使用強度-案例

## 以位於國1之原區計丁建為例

國土功能分區及其分類	使用地編定類別	原依區域計畫法編定之使用地及許可內容
國土保育地區 第1類		丁種建築用地



### ● 丁種建築用地做工業設施

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



### ○ 丁種建築用地做住宅使用

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

# 土地使用申請機制 - 本管制規則規範範疇

符合國土功能分區  
及其分類容許使用規定

國防、重大公共設施或  
公用事業計畫得於各國  
土功能分區申請使用。

## 本規則適用範疇

不涉及變更國土功能分區

一定規模以下  
且性質不特殊

性質特殊

一定規模以上

應經申請  
同意使用

免經申請  
同意使用

申請使用許可



## ① 審查方式簡化

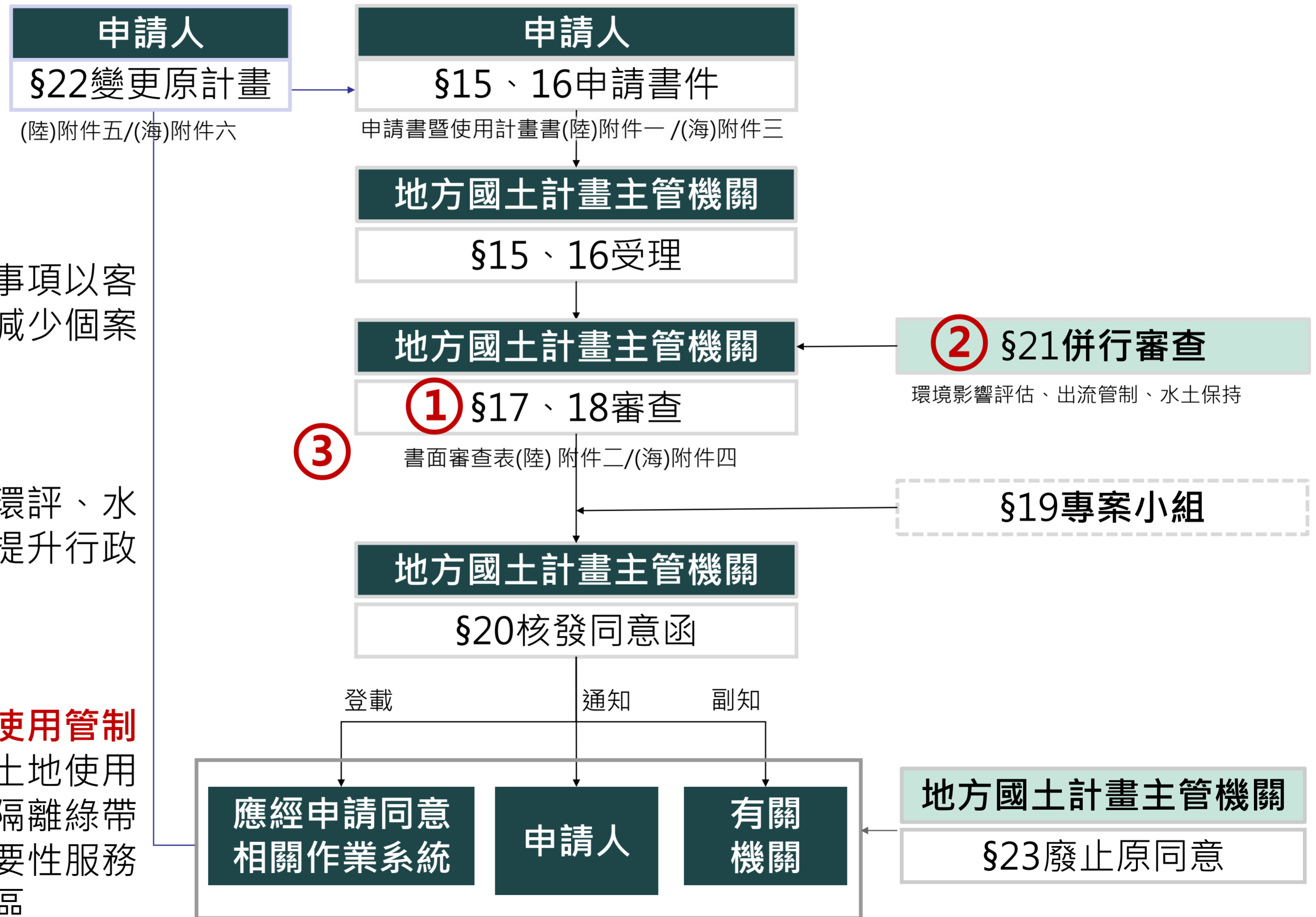
為**羈束處分**，審查事項以客觀事實判斷為主，減少個案裁量空間

## ② 審查程序簡化

與興辦事業計畫、環評、水保**併行審查程序**，提升行政作業效率

## ③ 審查內容簡化

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



# 應經申請同意-條件設定

土地使用強度	申請案件土地使用強度應符合本規則第13條附表三、附表四規定。
通行機能	基地中有部分為非申請範圍之地區者，是否載明維持該等地區原有通行之功能。是否臨接得指定建築線之道路。
隔離綠帶或設施	以留設1.5公尺寬隔離綠帶或設施為原則。
綠地	一定規模之住商、觀光等使用項目及於各國土功能分區及其分類均有外部影響之使用項目規定應留設10%綠地。
必要性服務設施	一定規模之住商、觀光等使用項目規定應留設 30% 必要性服務設施 ( 綠地、公園、道路、廣場、滯洪池、水土保持設施、污水處理設施、自來水設施、電力設施、電信設施、公用設備、停車場等設施。 )
環境敏感地區指導	屬於環境敏感地區範圍者，應將環境敏感地區土地使用指導事項作為准駁申請同意使用之依據。



查處權責機關

直轄市、縣(市)主管機關

➡ 管制使用、違規處理

鄉(鎮、市、區)公所

➡ 隨時檢查



多元查報方式

中央主管機關建置

■ 違規檢舉系統

■ 監測變異點通報系統

➡ 違反本規則規定者，  
由直轄市、縣(市)  
主管機關處理



聯合取締小組

直轄市、縣(市)主管機關

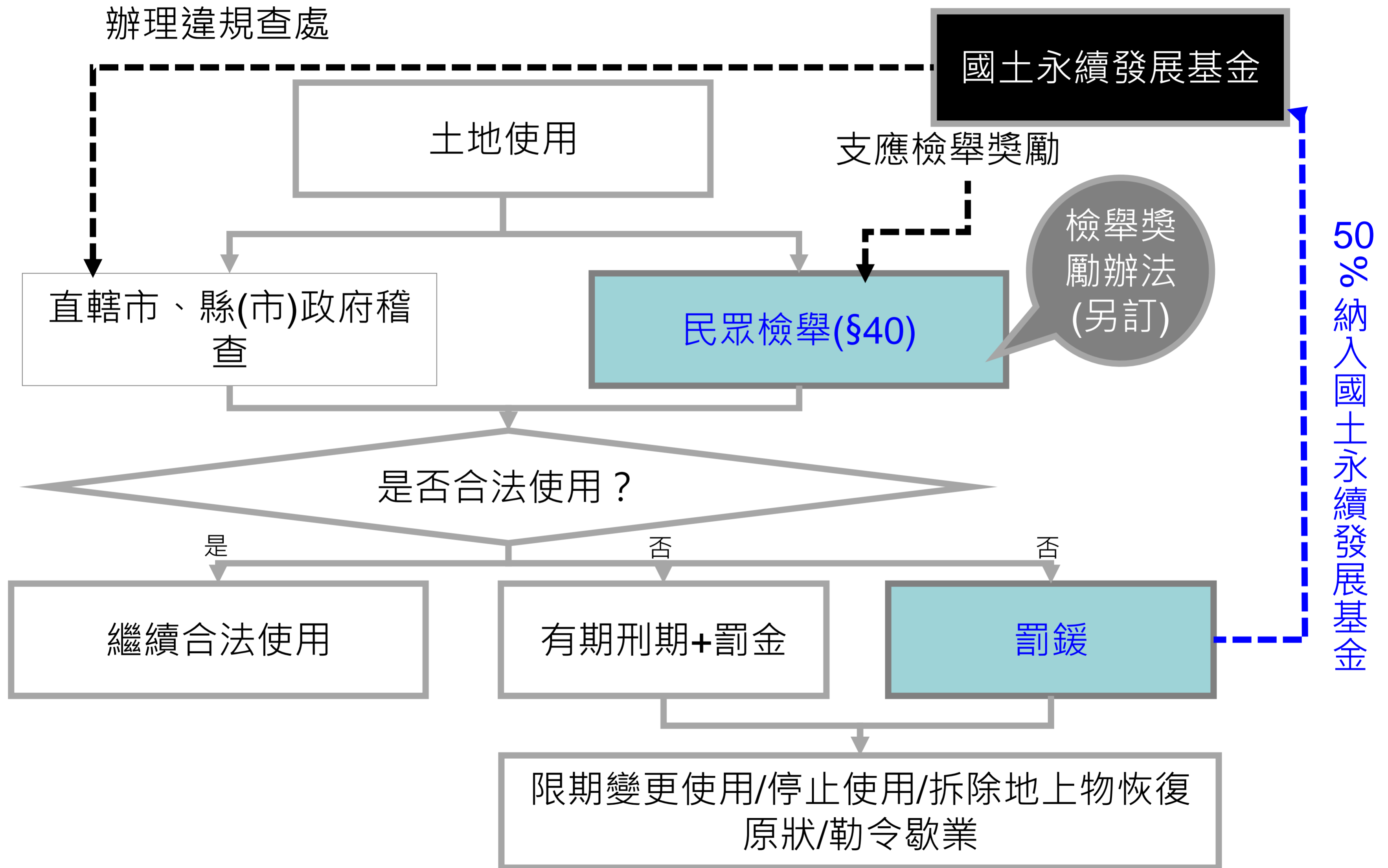
➡ 應組成聯合取締小組  
每6個月進行查處

➡ 得委託民間團體或  
個人辦理查處作業

# 土地使用違規查處

項目	區域計畫法	國土計畫法		
情形	違反土地使用管制，不分情節輕重，一律罰6~30萬。	1	未符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請	100~500萬
		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	<b>行為人。</b> 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。		

# 土地使用違規查處



# 土地使用違規查處

## ■ 檢舉國土計畫土地違規使用獎勵辦法(草案，尚未發布)



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



違反本法第38第1項至第3項規定案件。



檢舉人為檢舉獎勵，應於中央主管機關建置之檢舉系統提出。



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



直轄市、縣(市)主管機關應核發檢舉人獎勵金，並以書面通知其領取。

**PART**  
**5**

結語

# 強化空間計畫指導

讓該保育的地方保育、該發展的地方發展

## 國保1

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

## 推動策略：

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

## 1 國土保育地區

保育及保安

## 2 海洋資源地區

整合多元需求  
永續利用

## 4 城鄉發展地區

集約發展/成長管理

## 3 農業發展地區

確保糧食安全

## 城鄉發展地區

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

## 農業發展地區 (1、2、3)

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



# 如何掌握某筆土地之土地使用管制條件？

1 國土功能分區及其分類



查詢國土功能分區及使用地資訊系統或國土功能分區通知書

2 使用地類別或原區計使用地



查詢國土功能分區及使用地資訊系統或國土功能分區通知書

3 是否有因地制宜土管(原民、縣市自訂土管、鄉村地區整體規劃)



查詢國土功能分區及使用地資訊系統

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：**

**農作使用**

**農舍** 原農牧、養殖、鹽業用地可申請，並應符合農業發展條例規定

**農作產銷設施**

**住宅零售餐飲** 原甲乙丙種建築用地無需申請  
原丁種建築用地應申請使用

**休閒農業設施**

**維生基礎公共設施**

**農村再生設施**

**一般性公共設施** 原甲乙丙種建築用地、  
特定目的事業用地可申請

**再生能源設施**

**特定工業設施**

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

# 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

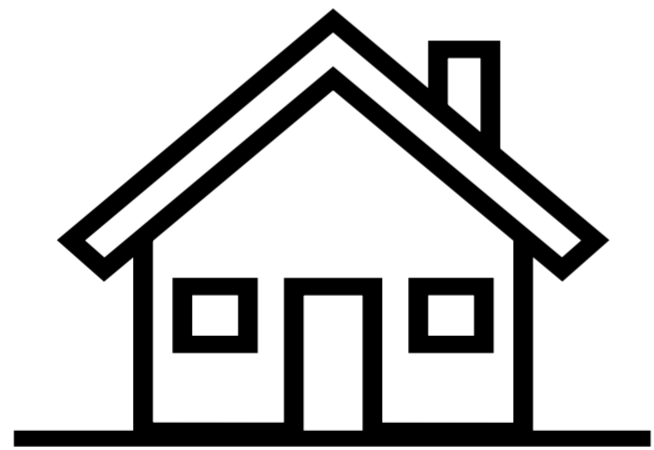
國土保育地區內既有合法之工廠(例如位於丁種建築用地或特定目的事業用地)，均得維持原來合法使用，不會被拆除。

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△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。



# 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**

# 「土地使用管制參考資訊」以網路提供外界查詢

## 國土功能分區及使用地資訊系統

### 系統雛型畫面

1:4622324

連江縣

臺灣海峽

澎湖海峽

巴士海峽

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

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 內政部國土管理  
TWD97:383704.34 2864284.06  
WGS84:122.33421 本網站所有資料僅供參考用途。

## 土管參考資訊 對外提供方式

### 一般民眾

- 提供一站式線上查詢服務：於「國土功能分區及使用地資訊系統」開放同時查詢功能分區及土管資訊
- 免費提供線上查詢：基於政府資訊公開，並鼓勵線上查詢，不提供紙本列印，減輕地方政府作業負擔

### 行政機關

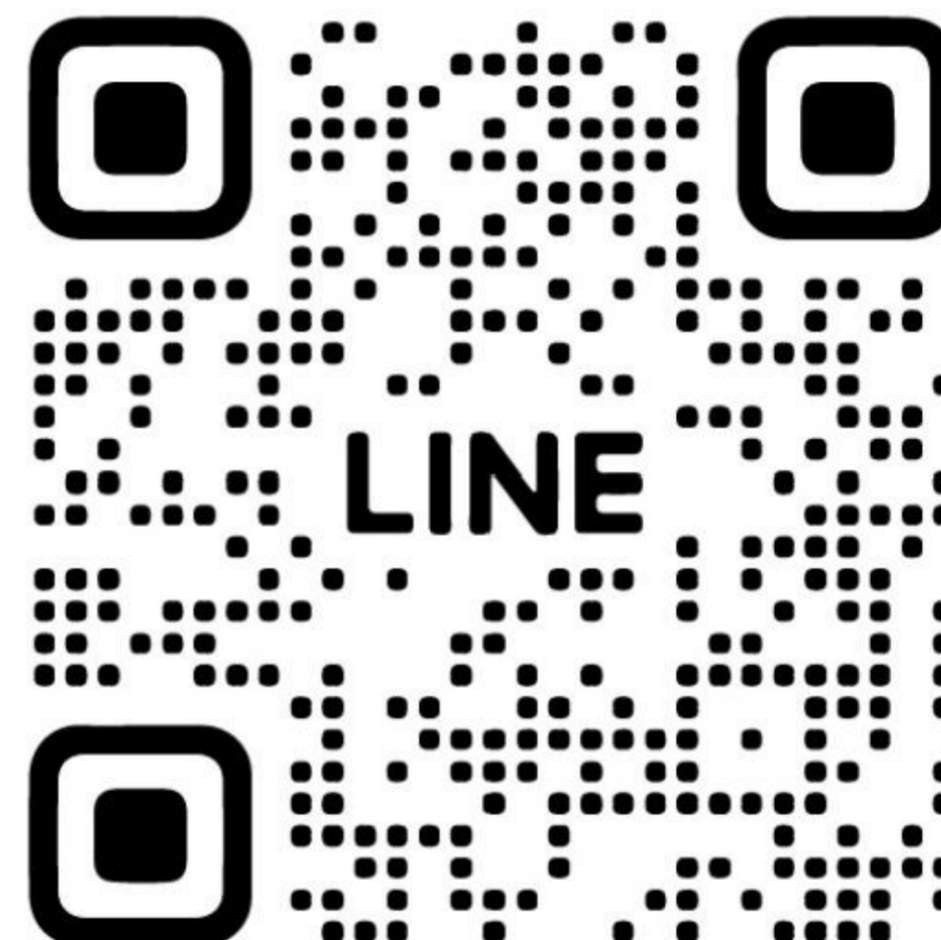
- 提供API介接服務：供地所、地價或建管單位等相關業務參考(如地籍分割合併、查估地價或建管)

# 您可透過以下管道了解更多國土計畫相關資訊

國土計畫土地使用管制  
專區



「國土計畫On Air」  
Line官方帳號



內政部國土管理署

112 年度「國土計畫專業教育訓練」課程教材相關資訊

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



核心課程

# 國土計畫 專業教育訓練

Education Center on National Spatial Planning



最接地氣的國土教學平台  
學那些學校還沒教的專業事

點我  
報名

報名  
簡章



# 112 年度「國土計畫專業教育訓練」個別課程連結

核  
心  
課  
程

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

# 112 年度「國土計畫專業教育訓練」個別課程連結

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

簡報結束，敬請指教