

國土計畫常見 QA

內政部營建署

108 年 5 月

目錄

| | |
|---|---|
| 【土管差異篇】 | 1 |
| 01 問：未來國土計畫怎麼進行土地使用管制？ | 1 |
| 02 問：目前是甲種建築用地，以後被劃成農業發展地區，可以作什麼使用？ | 1 |
| 03 問：目前是丙種建築用地，以後被劃成國土保育地區，可以作什麼使用？ | 1 |
| 04 問：目前是丁種建築用地，以後被劃成國土保育地區後，廠房會被拆除嗎？ 還可以做什麼使用？ | 2 |
| 05 問：目前是丁種建築用地，以後被劃成農業發展地區後，廠房會被拆除嗎？ 還可以做什麼使用？ | 2 |
| 06 問：目前是農牧用地，以後被劃設為國土保育地區後，就不能繼續作農業使用嗎？ | 3 |
| 07 問：目前是農牧用地，以後被劃設為農業發展地區後，可以作什麼使用？ | 3 |
| 08 問：目前是遊憩用地，以後被劃設為國土保育地區後，未來發展權利會被限縮嗎？ | 3 |
| 09 問：土地被劃設為國土保育地區第 2 類或農業發展地區第 3 類之差異為何？ | 4 |
| 10 問：土地被劃設為農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2-1 類或城鄉發展地區第 3 類之差異為何？ | 4 |
| 11 問：各國土功能分區分類及其使用地之使用強度為何？與現行有何差異？ | 5 |
| 【國土保育篇】 | 5 |
| 12 問：土地被劃設為國土保育地區後，就沒有農保資格？ | 5 |
| 13 問：農地被劃設為國土保育地區後，就沒有農業天然災害救助申請資格？ | 5 |
| 14 問：原農業用地及林地之土地如果被劃成國土保育地區或城鄉發展地區， 還可以申請加入農保嗎？ | 6 |
| 15 問：原山坡地保育區農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？ | 6 |
| 16 問：土地被劃設為國土保育地區後，合法工廠會被拆除？未來不得再擴大？ | 6 |
| 17 問：土地被劃設為國土保育地區後，所有建築物都會被拆除？ | 6 |
| 18 問：位於國土保育地區的建築未來可不可以申請民宿？ | 7 |
| 19 問：可建築用地變更為非可建築用地所受損失應依法給予適當補償，前開 情形是否僅限於國土保育地區適用？ | 7 |

| | |
|--|----|
| 20 問：國土保育地區降限使用，影響民眾權利，是否應有補償機制？..... | 7 |
| 21 問：目前政府尚未公告石虎重要棲息環境，國土功能分區怎麼劃？..... | 7 |
| 22 問：既有休閒農業區部份面積與國土保育地區重疊，部份面積為農業發展地區，是否能將休閒農業區全區劃設為農業發展地區？..... | 8 |
| 23 問：國土保育地區未來可不可以從事露營活動？未來要如何管理？..... | 8 |
| 24 問：高山上的民宿群或溫泉地區，會劃成什麼國土功能分區分類？..... | 8 |
| 25 問：位於山坡地的丁種建築用地，未來會被劃成什麼國土功能分區分類？..... | 8 |
| 【海洋資源篇】 | 9 |
| 26 問：嘉義東石外傘頂洲、潟湖、臺南七股潟湖未來會劃為什麼國土功能分區？以後捕魚、養蚵或海上箱網養殖要不要申請？跟誰申請？申請要不要錢？..... | 9 |
| 27 問：濕地和養殖漁業範圍重疊，如依海 1-1 管制，會不會影響既有養殖漁業漁民權益？..... | 9 |
| 28 問：雲林嘉義沿海部分土地有地籍，但是因為地層下陷長期泡在海水中，未來會劃為什麼國土功能分區？..... | 9 |
| 29 問：私人土地若被劃入海洋資源地區，是否有相關政策或配套補償措施？..... | 10 |
| 30 問：港區範圍內的水域未來會劃什麼國土功能分區？..... | 10 |
| 31 問：潮間帶的自然生態相當豐富，但在潮間帶都在平均高潮線以下，可不可以劃為國土保育地區？..... | 10 |
| 32 問：海域使用雖有朝立體使用方向定位，但使用管制如何研擬並未有明確規範？..... | 11 |
| 33 問：未來海岸管理法內之海岸管理計畫是否直接落到土地使用管制與建築管理？..... | 11 |
| 34 問：海岸管理法與文化資產保存法或其他法條重疊管制時，未來計畫調整是否要同步辦理通盤檢討？其時效與國土計畫銜接是否會有問題？..... | 11 |
| 【農業發展篇】 | 12 |
| 35 問：農業發展地區可不可以蓋工業工廠？..... | 12 |
| 36 問：農業發展地區可不可以蓋農產品加工廠？..... | 12 |
| 37 問：土地被劃設為農業發展地區後，可不可以興建農舍？..... | 12 |
| 38 問：土地被劃設為農業發展地區後，不能再興建住宅？..... | 12 |
| 39 問：都市計畫農業區如果沒有劃設為農業發展地區第五類，就沒辦法減免稅賦？..... | 13 |
| 40 問：農業發展地區的建蔽率只有 10%嗎？..... | 13 |
| 41 問：農地價格上漲，國土計畫有無解決方案？..... | 13 |
| 42 問：土地被劃設為農業發展地區後，是否有相關農業資源投入與農業政策 | |

| | |
|---|----|
| 支持？..... | 13 |
| 43 問：未完成特定農業區調整為一般農業區，於直轄市、縣(市)國土計畫該如何處理？..... | 14 |
| 【城鄉發展篇】 | 14 |
| 44 問：劃入城鄉發展地區第 2-3 類後是否就可做各種開發及建築？..... | 14 |
| 45 問：有些鹽田、魚塭或甘蔗田現況為特定專用區，未來是否可以劃為城鄉發展地區第 2-1 類？..... | 14 |
| 46 問：原依區域計畫劃定鄉村區未來劃設為城鄉發展地區第 2-1 類，農政資源就不再挹注？..... | 14 |
| 47 問：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？..... | 15 |
| 48 問：國土計畫實施後，都市計畫會不會受到影響，未來都市計畫是不是也要經過國土計畫審議？..... | 15 |
| 49 問：都市計畫土地如果涉及環境敏感地區，建蔽率、容積率或使用項目會不會受到影響？..... | 15 |
| 50 問：都市計畫農業區未來如果沒有劃為農業發展地區第五類，農民權益是否受到影響（農保、老農年金、子女獎學金、農會會員資格、農業災損補償、農機具補助等）？..... | 15 |
| 【國土復育篇】 | 16 |
| 51 問：國土復育促進地區與國土保育地區是否一樣？有什麼不同？..... | 16 |
| 52 問：土地或建築物如果被劃入國土復育促進地區，容積率、建蔽率或使用項目是否受到限制？或者會有什麼樣的權益或義務？..... | 16 |
| 【民眾權益篇】 | 16 |
| 53 問：國土功能分區分類之劃設是否會產生民眾財產重分配之問題（例如現行為鄉村區之農牧用地，未來被劃入城鄉發展地區後，可使用項目將增加，土地使用強度可能也會增加）？..... | 16 |
| 54 問：原可建築用地倘因國土計畫降低使用強度，或變更其使用，或遷移等情形，是否得要求政府按照市價徵收？..... | 17 |
| 55 問：什麼時候可以確定國土功能分區？..... | 17 |
| 56 問：國土功能分區公告後，土地所有權人能否申請檢討變更國土功能分區嗎？..... | 17 |
| 57 問：民眾可以對國土計畫或國土功能分區異議嗎？..... | 17 |
| 58 問：民眾可以查詢自家土地或建築未來將劃設為何種國土功能分區分類？..... | 17 |
| 【未登記工廠篇】 | 18 |
| 59 問：農地上的未登記工廠會全面拆除？..... | 18 |

| | |
|---|----|
| 60 問：全台農地上 3.8 萬間違章工廠「就地合法」？..... | 18 |
| 61 問：依工廠管理輔導法及相關規定取得臨時工廠登記證之未登記工廠，於 國土計畫功能分區劃設作業，有什麼合法化的機會嗎？..... | 18 |
| 62 問：105 年 5 月 20 日以前出現的農地未登記工廠，不是特定地區，也不是 在聚集地區，未來要劃為何種國土功能分區分類暨使用地？..... | 18 |
| 63 問：105 年 5 月 20 日以後出現的農地未登記工廠未來要劃為何種國土功能 分區分類暨使用地？..... | 19 |
| 【農作篇】 | 19 |
| 64 問：農業發展地區劃太多就是限制農業縣市發展？..... | 19 |
| 65 問：被劃成農業發展地區後，農民終身只能務農？..... | 19 |
| 【原住民篇】 | 20 |
| 66 問：原住民族土地劃入國土保育地區後，未來狩獵是否受到影響？..... | 20 |
| 67 問：原住民族土地劃入國土保育地區後，未來農耕是否受到影響？..... | 20 |
| 68 問：原住民族部落範圍內之聚落未來只能劃為國土保育地區？..... | 20 |
| 69 問：原住民族土地範圍內之「鄉村區」應該劃設成城鄉發展地區第 3 類或 農業發展地區第 4 類？..... | 20 |
| 70 問：原住民族土地範圍內之「鄉村區」劃設成城鄉發展地區第 3 類及農業 發展地區第 4 類有什麼差異？..... | 21 |
| 71 問：非屬原住民族委員會核定部落的聚落，是否得劃為城鄉發展地區第 3 類 或農業發展地區第 4 類？..... | 22 |
| 72 問：國土計畫法施行後對原住民有什麼影響？..... | 22 |
| 73 問：原住民族土地「鄉村區」得劃設成城鄉發展地區第 3 類，其他漢人的鄉 村區及偏鄉地區可以比照辦理嗎？..... | 22 |
| 74 問：原住民部落是否可以主動提出擬定特定區域計畫之建議？..... | 22 |
| 【鄉村地區篇】 | 23 |
| 75 問：鄉村地區整體規劃與農村再生、農地重劃或農村社區重劃有什麼不同？ | 23 |

【土管差異篇】

01 問：未來國土計畫怎麼進行土地使用管制？

答：

- 一、目前非都市土地是按「使用地」進行現況管制，因不能符合未來發展需求，也沒有考慮到環境敏感地區，所以，未來會改依據「國土功能分區及其分類」進行管制。
- 二、使用地仍將保留，且考慮過去土地使用編定已經賦予土地使用權利，所以使用地原則將採「轉載」方式辦理，例如：甲種建築用地會維持建築用地，如果經過直轄市、縣（市）政府評估不適宜再繼續作建築使用者，會給予補償。

02 問：目前是甲種建築用地，以後被劃成農業發展地區，可以作什麼使用？

答：

依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108年5月版）規定如下：

- 一、既有甲種建築用地將與乙種建築用地、丙種建築用地整合，名稱調整為「建築用地」。
- 二、可以作為農業使用：農業發展地區可以作為農業產、製、儲、銷、休閒、科技等相關使用，且興建農舍依據農業發展條例規定辦理。
- 三、可以作為住商使用：包含住宅、民宿、零售設施、辦公及營業處所、餐飲設施等現行甲種建築用地得使用之項目未來將能繼續使用。
- 四、可以作為公共設施使用：重大公共設施或公用事業計畫，包含運輸、能源等。
- 五、農業發展地區第四類可以作為遊憩使用：考量農業發展地區第四類為農村主要人口集居地區，有觀光發展之需求，可以作旅館、遊憩設施等使用。
- 六、已經申請合法設立者，都可以維持原來使用。

03 問：目前是丙種建築用地，以後被劃成國土保育地區，可以作什麼使用？

答：

依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108年5月版）規定如下：

- 一、既有丙種建築用地將與甲種建築用地、乙種建築用地整合，名稱調整為「建築用地」。

- 二、可以作為住商使用：包含住宅、民宿、零售設施、辦公處所、餐飲設施等現行丙種建築用地得使用之項目未來將能繼續使用。
- 三、可以作為遊憩使用：包含森林遊樂設施、旅館、遊憩設施等現行丙種建築用地得使用之項目未來將能繼續使用。
- 四、可以作為公共設施使用：重大公共設施或公用事業計畫，包含運輸、能源等。
- 五、可以作為農業相關設施使用：包含農作產銷、水產、畜牧設施等現行丙種建築用地得使用之項目未來將能繼續使用。
- 六、已經申請合法設立者，都可以維持原來使用。

**04 問：目前是丁種建築用地，以後被劃成國土保育地區後，廠房會被拆除嗎？
還可以做什麼使用？**

答：不會。

依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108年5月版）規定如下：

- 一、已經申請合法設立者，都可以維持原來使用。
- 二、可以作為林業使用（國土保育地區第一類不得作為林業設施使用）。
- 三、可以作為妨礙較輕之住商使用：包含住宅、民宿、零售設施、辦公處所、餐飲設施等。
- 四、可以作為妨礙較輕之遊憩使用：包含旅館、遊憩設施等。
- 五、可以作為公共設施使用：重大公共設施或公用事業計畫，包含運輸、能源等。

**05 問：目前是丁種建築用地，以後被劃成農業發展地區後，廠房會被拆除嗎？
還可以做什麼使用？**

答：不會。

依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108年5月版）規定如下：

- 一、已經申請合法設立者，都可以維持原來使用。
- 二、可以作為農業使用：農業發展地區可以作為農業產、製、儲、銷、休閒、科技等相關使用，且興建農舍依據農業發展條例規定辦理。
- 三、可以作為林業使用：包含林業使用、林業設施等。
- 四、可以作為妨礙較輕之住商使用：包含住宅、民宿、零售設施、營業及辦公處所、餐飲設施等。
- 五、可以作為妨礙較輕之遊憩使用：包含旅館、遊憩設施等。
- 六、可以作為公共設施使用：重大公共設施或公用事業計畫，包含運輸、能源等。

06 問：目前是農牧用地，以後被劃設為國土保育地區後，就不能繼續作農業使用嗎？

答：可以。

依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108年5月版）規定如下：

- 一、既有農牧用地將名稱調整為「農業生產用地」。
- 二、劃設為國土保育地區第一類後，農作使用、農作產銷設施（農作生產設施、農作管理設施）等均不受影響，但考量國土保育問題，所以未來不得「新申請」農作加工設施、農產品批發市場、農作集運設施、農產品製儲銷設施。
- 三、劃設為國土保育地區第二類後，農作使用、農作產銷設施（農作生產設施、農作管理設施、農作加工設施、農作集運設施）等均不受影響，但考量國土保育問題，所以未來不得「新申請」農產品批發市場、農產品製儲銷設施。
- 四、但已經申請合法設立者，都可以維持原來使用。

07 問：目前是農牧用地，以後被劃設為農業發展地區後，可以作什麼使用？

答：

依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108年5月版）規定如下：

- 一、可以作為農業使用：農業發展地區可以作為農業產、製、儲、銷、休閒、科技等相關使用，且興建農舍依據農業發展條例規定辦理。
- 二、可以透過鄉村地區整體規劃，作為住宅使用：目前不論特定農業區或一般農業區的農牧用地，不得申請變更編定為甲種建築用地；但未來可以透過鄉村地區整體規劃，經評估有作為生活居住使用之需求時，可以申請做住宅、零售等使用。
- 三、可以作為公共設施使用：重大公共設施或公用事業計畫，包含運輸、能源等。
- 四、不得作為工廠使用：目前除了非都市土地使用管制規則第31-1條及第31-2條之除外規定者，特定農業區或一般農業區的農牧用地，不得申請變更編定為丁種建築用地，考量工廠與農業發展性質不同，除非變更為城鄉發展地區，否則不得作為工廠使用。

08 問：目前是遊憩用地，以後被劃設為國土保育地區後，未來發展權利會被限縮嗎？

答：容許使用項目及使用強度將酌予減少。

依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108年5月版）規定如下：

- 一、劃設為國土保育地區第一類後，除大規模之遊憩設施（如水族館、動物園、遊樂園、高爾夫球場等）及水岸遊憩設施不得「新申請」使用之外，其餘旅館、遊憩設施等均不受影響。另考量國土保育問題，未來不得「新申請」宗教設施，但可以作為妨害較輕之住宅、零售及餐飲設施等使用。
- 二、劃設為國土保育地區第二類後，除大規模之遊憩設施（如水族館、動物園、遊樂園、高爾夫球場等）不得「新申請」使用之外，其餘旅館、遊憩設施等均不受影響。另考量國土保育問題，未來不得「新申請」宗教設施，但可以作為妨害較輕之住宅、零售及餐飲設施、辦公處所等使用。
- 三、但已經申請合法設立者，都可以維持原來使用。

09 問：土地被劃設為國土保育地區第 2 類或農業發展地區第 3 類之差異為何？

答：

依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108 年 5 月版）規定如下：

- 一、國土保育地區第二類之主要可以使用項目包含自然生態保育、水源保護、林業、森林遊樂設施等使用，農業相關使用（包含產、製、儲、銷、休閒等）僅限於既有已編定之甲、乙、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地，且使用強度較高之設施（包含農產品批發市場、農產品製儲銷設施、休閒農業遊憩設施等）不得使用。
- 二、農業發展地區第三類之主要可以使用項目包含自然生態保育、水源保護、林業、森林遊樂設施等使用之外，還有農業相關使用（包含產、製、儲、銷、休閒等）。

10 問：土地被劃設為農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2-1 類或城鄉發展地區第 3 類之差異為何？

答：

依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108 年 5 月版）規定如下：

- 一、農業發展地區第四類之主要可以使用項目包含農業相關使用（包含產、製、儲、銷、休閒等）、住商使用（包含住宅、零售、批發、倉儲、餐飲設施、辦公及營業處所等）、旅館、遊憩設施（不包含水族館、動物園、遊樂園、高爾夫球場等規模較大之設施）及必要之公共設施，另考量農業發展地區第四類包含原住民族聚落，故可作為殯葬設施、原住民族傳統耕作慣俗使用、原住民族傳統祭儀場所等使用。
- 二、城鄉發展地區第二類之一之主要可以使用項目包含住商使用（包含住宅、零售、批發、倉儲、餐飲設施、辦公及營業處所等）、旅館、遊

憩設施、砂土石碎解洗選加工設施、窯業設施、工業設施（限於既有已編定之丁種建築用地）及必要之公共設施。

三、城鄉發展地區第三類之主要可以使用項目包含住商使用（包含住宅、零售、批發、倉儲、餐飲設施、辦公及營業處所等）、旅館、遊憩設施、窯業設施及必要之公共設施，另考量城鄉發展地區第三類包含原住民族聚落，故可作為殯葬設施、原住民族傳統耕作慣俗使用、原住民族傳統祭儀場所等使用。

11 問：各國土功能分區分類及其使用地之使用強度為何？與現行有何差異？

答：

- 一、針對國土計畫土地使用管制架構，將依據國土功能分區分類之性質，容許適當之使用項目，並依據使用項目類型編定合適之使用地。
- 二、承上，以住宅使用為例，住宅使用目前規劃將編定為建築用地，未來並將針對國土保育地區之建築用地、農業發展地區之建築用地、或城鄉發展地區之建築用地分別訂定不同之使用強度。其與現行非都市土地使用管制規則，只要是建築用地，無論在哪種土地使用分區均為同一種使用強度之規定相異，以突顯國土計畫之計畫引導管制精神。至於各國土功能分區分類及其使用地之使用強度，刻由內政部研訂中。

【國土保育篇】

12 問：土地被劃設為國土保育地區後，就沒有農保資格？

答：尚在研議。

依據行政院農業委員會 107 年 12 月 4 日表示，農保資格涉及相關法規及是否具有耕作事實等，其與國土功能分區分類之關聯程度需再研議規範。

13 問：農地被劃設為國土保育地區後，就沒有農業天然災害救助申請資格？

答：尚在研議。

- 一、依據行政院農業委員會 107 年 7 月 3 日農企字第 1070226797 號函示：農地資源維護將配套農業資源(產業輔導資源、農地稅賦)之投入，逐步調整以農業發展地區為主。
- 二、依行政院農業委員會 107 年 12 月 4 日表示，農政資源包含「產業輔導資源」及「農民本身權益」等 2 類，考量資源有限，故前者將以農業發展地區優先投入，至後者包含農保資格及災損救助等，因涉及相關法規及是否具有耕作事實等，其與國土功能分類之關聯程度須再研議規範。

14 問：原農業用地及林地之土地如果被劃成國土保育地區或城鄉發展地區，還可以申請加入農保嗎？

答：尚在研議。

依行政院農業委員會 107 年 12 月 4 日表示，農政資源包含「產業輔導資源」及「農民本身權益」等 2 類，考量資源有限，故前者將以農業發展地區優先投入，至後者包含農保資格及災損救助等，因涉及相關法規及是否具有耕作事實等，其與國土功能分類之關聯程度須再研議規範。

15 問：原山坡地保育區農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？

答：

一、依據全國國土計畫之土地使用指導事項，國土保育地區第一類及第二類中，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。

二、依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案(108 年 5 月版)規定如下：

(一) 既有農牧用地將名稱調整為「農業生產用地」。

(二) 既有農牧用地可以作為農業相關使用，且興建農舍依據農業發展條例規定辦理。

16 問：土地被劃設為國土保育地區後，合法工廠會被拆除？未來不得再擴大？

答：不會。

一、既有合法工廠之丁種建築用地將調整名稱為「產業用地」，且已經申請合法設立者，都可以維持原來使用；但考量國土保育問題，所以未來不得「新申請」工業設施。

二、但未來經劃設為國土保育地區後，將可以轉變作為住宅、觀光遊憩等相關使用，引導朝向環境友善方式使用，此與目前丁種建築用地在第一級環境敏感地區範圍者不得變更為其他使用情況有所不同。

17 問：土地被劃設為國土保育地區後，所有建築物都會被拆除？

答：不會。

依照國土計畫法第 32 條，既有合法之建築物可以繼續使用，並且可以修繕。但未來如果需要增建、改建(重建)，必須符合國土保育地區容許之使用項目，或者作妨礙目的較輕之使用。

18 問：位於國土保育地區的建築未來可不可以申請民宿？

答：可以。

- 一、依據民宿管理辦法第 8 條之規定，既有之住宅或農舍才可申請民宿登記。
- 二、依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案(108 年 5 月版)規定，國土保育地區中，既有可建築用地（包含甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、遊憩用地等）可作為住宅使用，並得申請民宿使用。另外，既有農業用地得依據農業發展條例規定辦理興建農舍。

19 問：可建築用地變更為非可建築用地所受損失應依法給予適當補償，前開情形是否僅限於國土保育地區適用？

答：不一定。

- 一、依國土計畫法第 32 條規定，既有合法可建築用地經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應給予適當補償。前開補償所需支出由國土永續發展基金逐年編列預算支應。
- 二、按國土保育地區第 1 類之非可建築用地概估，國土計畫實施後所需補償經費估列 10 年所需支應經費為 500 億，考量實務操作補償經費額度之限制，未來以國土保育地區之損失補償為優先適用。

20 問：國土保育地區降限使用，影響民眾權利，是否應有補償機制？

答：

- 一、依照國土計畫法第 32 條第 1 項規定，如果既有合法的建築物因不符國土保育地區土地使用管制內容，經直轄市、縣(市)主管機關認為有必要而要求遷移者，因遷移所受之損害應給予適當補償。
- 二、同條第 2 項規定，如果既有合法的可建築用地經直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地時(例如從建築用地變更為國土保安用地)，所受之損失應給予適當補償。
- 三、針對上開應補償情形，本部正在研訂「實施國土計畫所受損失補償辦法」，並已成立國土永續發展基金，以因應未來補償需求。至於非屬前 2 項得以補償之情形者，依法無法給予補償。

21 問：目前政府尚未公告石虎重要棲息環境，國土功能分區怎麼劃？

答：國土保育地區係以環境敏感地區作為劃設參考指標，例如：野生動物保護區、野生動物重要棲息環境等係屬國土保育地區第一類劃設參考指標。石虎因尚未公告為野生動物重要棲息環境，各該棲地範圍之國土功能分區劃設仍應依據各國土功能分區劃設原則，劃設為適當功能分區。

22 問：既有休閒農業區部份面積與國土保育地區重疊，部份面積為農業發展地區，是否能將休閒農業區全區劃設為農業發展地區？

答：依據行政院農業委員會 108 年 2 月 14 日意見，91 處休閒農業區不僅限於農業發展地區，且未來原則不再投入大型硬體設施，改採行銷推廣為主。是以，既有休閒農業區仍應依國土功能分區劃設條件進行劃設，休閒農業區如有部分與國土保育地區重疊時，應部分劃設為國土保育地區。

23 問：國土保育地區未來可不可以從事露營活動？未來要如何管理？

答：

- 一、如果在國土保育地區從事非設施性、非營業性且暫時性的露營行為，原則依照各目的事業主管機關相關規定辦理。
- 二、如果屬於設施性質或營業性質，例如現行各大山區常見之露營區(場)，仍應依國土保育地區土地使用管制規定辦理。依目前研擬之管制項目草案，「露營野餐設施」得於國土保育地區第 1 類(限既有可建築用地)、國土保育地區第 2 類(應經向國土計畫主管機關申請同意使用)使用，國土保育地區第 3 類及第 4 類則依國家公園法、都市計畫法等規定管制。除土地使用管制規定外，前開設施之設置亦應符合各目的事業主管機關相關規定。

24 問：高山上的民宿群或溫泉地區，會劃成什麼國土功能分區分類？

答：

- 一、高山上之民宿群或溫泉地區並非國土功能分區劃設條件，應依國土功能分區劃設條件劃設為適當功能分區。
- 二、有關高山上之民宿群或溫泉地區，可能劃設之國土功能分區為：
 - (一)國土保育地區第一類：如位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。
 - (二)國土保育地區第二類：如位屬地質敏感區、自來水水質水量保護區。
 - (三)國土保育地區第四類：如位屬水源特定區、風景特定區都市計畫內保護或保育相關分區，符合國土地保育地區第一類者。
 - (四)農業發展地區第三類：如位屬山坡地之農業生產土地。
 - (五)城鄉發展地區第一類：如屬都市計畫地區，且未符合國保 4 或農發 5 者。

25 問：位於山坡地的丁種建築用地，未來會被劃成什麼國土功能分區分類？

答：非都市土地聚集達一定規模以上丁種建築用地之國土功能分區劃設，各直轄市、縣(市)政府可因地制宜，依下列建議方式辦理：

- 一、方式 1：經直轄市、縣(市)政府評估符合全國國土計畫規定得新增國土功能分區分類(按：城 2-4)，並於直轄市、縣(市)國土計畫載明相

關內容(按：新增國土功能分區分類及土管等)。

二、方式 2：參考修正全國區域計畫精神，建議直轄市、縣(市)政府評估劃為城鄉發展地區第 2 類之 3，未來要求其申請使用許可，並簡化使用許可相關程序。

三、方式 3：配合毗鄰國土功能分區劃設為適當之國土功能分區(國保 2 或農 3)，於土地使用管制規則明訂，該類建築用地仍應保有一定建築權利。

【海洋資源篇】

26 問：雲林口湖外傘頂洲、瀉湖、臺南七股瀉湖未來會劃為什麼國土功能分區？以後捕魚、養蚵或海上箱網養殖要不要申請？跟誰申請？申請要不要錢？

答：

一、按全國國土計畫規定，海洋資源地區範圍係自平均高潮線起至領海外界線間，扣除都市計畫、國家公園及原依區域計畫法核發開發許可、劃定之鄉村區、工業區及一定面積規模以上具有城鄉發展性質之特定專用區，符合前開劃設條件者，將劃設為海洋資源地區。

二、查外傘頂洲及瀉湖均位於平均高潮線向海側，應劃設為海洋資源地區；至台南七股瀉湖則位於國家公園範圍，未來應劃設為國土保育地區。

三、按目前國土計畫土地使用管制規則海洋資源地區(草案)，漁撈免經申請同意，而定置漁業權、區劃漁業權、專用漁業權及漁業設施設置等細目需依國土計畫法第 23 條申請「應經同意」，至是否收取相關費用，本署刻正研議中。

27 問：濕地和養殖漁業範圍重疊，如依海 1-1 管制，會不會影響既有養殖漁業漁民權益？

答：按全國國土計畫規定，海洋資源地區之土地使用指導事項基本原則，係尊重現行之合法使用，故於國土計畫法全面施行前，已依非都市土地使用管制規則規定，取得海域用地區位許可者，未來將按海洋資源地區各分類劃設條件進行國土功能分區劃設，應不影響既有養殖漁業漁民權益。

28 問：雲林嘉義沿海部分土地有地籍，但是因為地層下陷長期泡在海水中，未來會劃為什麼國土功能分區？

答：按全國國土計畫規定，海洋資源地區範圍係自平均高潮線起至領海外界線間，扣除都市計畫、國家公園及原依區域計畫法核發開發許可、劃定之鄉

村區、工業區及一定面積規模以上具有城鄉發展性質之特定專用區，符合前開劃設條件者，將劃設為海洋資源地區。反之，則應劃設為陸域上之其他功能分區。

29 問：私人土地若被劃入海洋資源地區，是否有相關政策或配套補償措施？

答：

- 一、按全國國土計畫規定，海洋資源地區範圍係自平均高潮線起至領海外界線間，扣除都市計畫、國家公園及原依區域計畫法核發開發許可、劃定之鄉村區、工業區及一定面積規模以上具有城鄉發展性質之特定專用區，爰並未直接涉及地權事宜。
- 二、目前屬海域區海域用地範圍者，倘已依非都市土地使用管制規則規定，取得海域用地區位許可者，未來將按海洋資源地區各分類劃設條件進行國土功能分區劃設，並按海洋資源地區土地使用指導基本原則，尊重現行之合法使用，故已取得海域用地區位許可者，於國土計畫法體系下，仍得依原許可內容使用。

30 問：港區範圍內的水域未來會劃什麼國土功能分區？

答：

- 一、按全國國土計畫規定，海洋資源地區範圍係自平均高潮線起至領海外界線間，扣除都市計畫、國家公園及原依區域計畫法核發開發許可、劃定之鄉村區、工業區及一定面積規模以上具有城鄉發展性質之特定專用區。
- 二、倘所詢港區範圍水域符合海洋資源地區劃設條件，則將劃設為海洋資源地區，反之，則依陸域其他功能分區劃設條件，劃設為其他適當之功能分區。

31 問：潮間帶的自然生態相當豐富，但在潮間帶都在平均高潮線以下，可不可以劃為國土保育地區？

答：

- 一、按全國國土計畫規定，海陸域之交界係以平均高潮線區分。
- 二、潮間帶範圍係位於平均高潮線向海側，除都市計畫、國家公園及原依區域計畫法核發開發許可、劃定之鄉村區、工業區及一定面積規模以上具有城鄉發展性質之特定專用區應優先劃設為陸域之國土功能分區外，其餘位於平均高潮線向海側範圍應劃設為海洋資源地區，而非劃設為國土保育地區。

32 問：海域使用雖有朝立體使用方向定位，但使用管制如何研擬並未有明確規範？

答：

- 一、按全國國土計畫海洋資源地區土地使用指導基本原則，海洋資源地區之各項使用，係以尊重現行之合法使用為原則，又因海域立體使用之特性，得採重疊管制，於各該海洋資源地區分類向下增列容許使用項目予以處理，並應區別其相容性，訂定容許使用項目之主從關係，採較嚴格之管制方式。
- 二、本署刻正依循國土計畫法第 23 條規定研訂國土計畫土地使用管制規則，有關海洋資源地區之土地使用管制內容，係依據全國國土計畫土地使用指導基本原則以及各分類土地使用指導事項內容，並依各項使用於海域立體使用情形，訂定各分類得容許使用之細目，作為未來海洋資源地區管制規定。

33 問：未來海岸管理法內之海岸管理計畫是否直接落到土地使用管制與建築管理？

答：依據行政院秘書長 106 年 3 月 8 日院臺財字第 1060005990A 號函說明二略以，海岸管理法及整體海岸管理計畫，針對海岸地區土地利用管理權責業已明確劃分，有關土地之空間規劃及土地使用管制，回歸國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法及國家公園法等相關規定，故海岸管理法及整體海岸管理計畫並無直接影響土地使用管制及建築管理規定。

34 問：海岸管理法與文化資產保存法或其他法條重疊管制時，未來計畫調整是否要同步辦理通盤檢討？其時效與國土計畫銜接是否會有問題？

答：

- 一、查國土計畫係指針對我國管轄之陸域及海域，為達成國土永續發展，所訂定引導國土資源保育之空間發展計畫。另依國土計畫法第 8 條第 4 項規定：「國家公園計畫、都市計畫及各目的事業主管機關擬定之部門計畫，應遵循國土計畫。」故有關國土規劃、土地使用管制等，均須依國土計畫法之相關規定辦理。
- 二、海岸管理法係以海岸地區為適用範圍，該法以海岸保護、海岸防護及永續利用（公共通行、自然海岸）等之治理與管理等為重點。故海岸管理法與其他法令均屬「目的事業法」範疇，涉及其專業之治理與管理業務，係依各目的事業法辦理；至涉及國土規劃及土地使用管制者，則須回歸國土計畫法之相關規定辦理。

【農業發展篇】

35 問：農業發展地區可不可以蓋工業工廠？

答：不可以。

依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108年5月版）規定如下：

- 一、考量工廠與農業發展性質不同，農業發展地區不得興建工業設施。惟考量農業發展地區第四類為農村主要人口集居地區，可申請興建無公害性小型工業設施。
- 二、但已經申請合法設立者，都可以維持原來使用。

36 問：農業發展地區可不可以蓋農產品加工廠？

答：可以。

農業發展地區原即以維護農業生產環境所需，農業相關產、製、儲、銷等設施原則均可於農業發展地區使用。依照本部與農委會討論方向，「農作加工設施」可以在農業發展地區各分類使用（農業發展地區第3類限於既有可建築用地）。

37 問：土地被劃設為農業發展地區後，可不可以興建農舍？

答：

- 一、農舍之興建係依據農業發展條例及農業用地興建農舍辦法等相關法令規定，至於農業用地範疇及可否興建農舍，以行政院農業委員會認定為主。
- 二、又依據「全國國土計畫」土地使用指導原則規定，農業發展地區如有以從事農業經營之居住需求或其他目的兼做居住功能者，於農業發展地區第四類地區優先興建，並避免零星分散設置於農業發展地區其他分類土地。

38 問：土地被劃設為農業發展地區後，不能再興建住宅？

答：不對。

- 一、依據「全國國土計畫」土地使用指導原則規定，於農業發展地區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農業生產環境者，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。又農業發展地區如有以從事農業經營之居住需求或其他目的兼做居住功能者，於農業發展地區第四類地區優先興建，並避免零星分散設置於農業發展地區其他分類土地。
- 二、依照目前本部研擬農業發展地區容許之土地使用項目草案，住宅原則

得於農業發展地區各類土地興建，惟農業發展地區第1類至第3類限於既有合法之可建築用地。

39 問：都市計畫農業區如果沒有劃設為農業發展地區第五類，就沒辦法減免稅賦？

答：尚在研議中。

- 一、依據土地稅法相關規定，土地稅包含分為地價稅、田賦及土地增值稅等3類。就地價稅及田賦部分，依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者，係徵收田賦；又行政院前以76年8月20日台七十六財字第19365號函同意自76年田賦停徵。是以，都市計畫農業區作農業用地使用者免徵田賦。至於土地增值稅部分，作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
- 二、然前開規定是否適用於非屬農業發展地區第5類之都市計畫農業區，本部將再會商財政部、行政院農業委員會等有關機關後，由財政主管單位決定。

40 問：農業發展地區的建蔽率只有10%嗎？

答：尚在研議中。

本部刻辦理「國土計畫土地使用管制規則」草案研訂作業，有關各國土功能分區分類之使用強度尚未研商確定；惟考量農業發展地區並非僅有農地，尚包含既有合法建築用地、公共設施或公用事業用地等，後續將依據不同使用需求及農業資源條件，再會商有關機關訂定之。

41 問：農地價格上漲，國土計畫有無解決方案？

答：國土計畫是主管「土地使用」及「空間規劃」，並非「地價」；然按相關研究顯示，農地價格上漲主要涉及農地得否興建農舍及得否作為民宿等因素有關，考量農舍係依據農業發展條例規定辦理，本部後續將會商行政院農業委員會等有關機關，後續將朝按農地農用政策研擬適當土地使用管制規定，以引導農地永續發展。

42 問：土地被劃設為農業發展地區後，是否有相關農業資源投入與農業政策支持？

答：

- 一、依據行政院農業委員會107年7月3日農企字第1070226797號函示：農地資源維護將配套農業資源(產業輔導資源、農地稅賦)之投入，逐步調整以農業發展地區為主。
- 二、又依行政院農業委員會107年12月4日表示，農政資源包含「產業輔導資源」及「農民本身權益」等2類，考量資源有限，故前者將以

農業發展地區優先投入，至後者包含農保資格及災損救助等，因涉及相關法規及是否具有耕作事實等，其與國土功能分類之關聯程度須再研議規範。

43 問：未完成特定農業區調整為一般農業區，於直轄市、縣(市)國土計畫該如何處理？

答：全國國土計畫已明定國土功能分區及其分類之劃設條件，尚未完成特定農業區檢討變更為一般農業區範圍，後續仍應依據農業發展地區劃設條件進行評估後，劃設為適當國土功能分區及其分類，尚無法逕以研議中且尚未定案之一般農業區檢討變更方式納入直轄市、縣(市)國土計畫。

【城鄉發展篇】

44 問：劃入城鄉發展地區第 2-3 類後是否就可做各種開發及建築？

答：

- 一、按全國國土計畫規定，未來發展地區如屬 5 年內所需開發利用區位得於直轄市、縣(市)國土計畫劃設為城鄉發展地區第 2-3 類，又未來 5 年具體發展需求包含預計可完成新訂或擴大都市計畫公開展覽程序者、預計可完成申請或變更使用許可(開發許可)之縣市政府受理申請程序者。
- 二、前開劃設之城鄉發展地區第 2-3 類，得辦理新訂或擴大都市計畫之整體開發或按指定用途申請或變更使用許可，又於未循都市計畫法或本法使用許可程序完成開發前，其容許使用情形比照農業發展地區第 2 類規定辦理。

45 問：有些鹽田、魚塭或甘蔗田現況為特定專用區，未來是否可以劃為城鄉發展地區第 2-1 類？

答：依全國國土計畫之城鄉發展地區土地使用指導事項規定，原依區域計畫法劃定之特定專用區達一定規模以上，且具城鄉發展性質者，得劃設為城鄉發展地區第 2-1 類，其原則排除屬開發許可申請同意案、須供農業使用之土地、屬養殖漁業生產區、屬水資源設施及國防軍事設施。

46 問：原依區域計畫劃定鄉村區未來劃設為城鄉發展地區第 2-1 類，農政資源就不再挹注？

答：依據行政院農業委員會 107 年 12 月 4 日表示，農政資源包含「產業輔導資源」及「農民本身權益」等 2 類，考量資源有限，前者將以農業發展地

區優先投入，至後者包含農保資格及災損救助等，因涉及相關法規及是否具有耕作事實等，其與國土功能分區分類之關聯程度需再研議規範。

47 問：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？

答：國土計畫實施後，原屬都市計畫範圍之土地，仍應依都市計畫法管制。惟都市計畫與公告實施之直轄市、縣（市）國土計畫內容有牴觸或競合情形時，則應按國土計畫指導，辦理都市計畫之擬訂或變更。

48 問：國土計畫實施後，都市計畫會不會受到影響，未來都市計畫是不是也要經過國土計畫審議？

答：不會。

- 一、國土計畫實施後，原屬都市計畫範圍之土地，仍應依都市計畫法管制之。惟都市計畫與公告實施之直轄市、縣（市）國土計畫內容有牴觸或競合情形時，則應按國土計畫指導，辦理都市計畫之擬訂或變更。
- 二、直轄市、縣（市）國土計畫審議會之法定職掌包含直轄市、縣（市）國土計畫擬訂或變更之審議及農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之審議。是以，未來都市計畫無須提國土計畫審議會審議。

49 問：都市計畫土地如果涉及環境敏感地區，建蔽率、容積率或使用項目會不會受到影響？

答：國土計畫實施後，原屬都市計畫範圍之土地，仍應依都市計畫法及相關規定管制。是以，都市計畫土地涉及環境敏感地區，如與公告實施之直轄市、縣（市）國土計畫內容有牴觸或競合情形時，則應按國土計畫指導，辦理都市計畫之擬訂或變更。

50 問：都市計畫農業區未來如果沒有劃為農業發展地區第五類，農民權益是否受到影響（農保、老農年金、子女獎學金、農會會員資格、農業災損補償、農機具補助等）？

答：依據行政院農業委員會 107 年 12 月 4 日表示，農政資源包含「產業輔導資源」及「農民本身權益」等 2 類，考量資源有限，前者將以農業發展地區優先投入，至後者包含農保資格及災損救助等，因涉及相關法規及是否具有耕作事實等，其與國土功能分區分類之關聯程度需再研議規範。

【國土復育篇】

51 問：國土復育促進地區與國土保育地區是否一樣？有什麼不同？

答：不一樣。

- 一、國土保育地區係依國土計畫法第 20 條劃設之國土功能分區，作為國土計畫土地使用管制之依據，劃定後不得隨意變更。國土保育地區除第 1 類原則應維護自然狀態、禁止或限制其他使用外，其餘分類則依據國土計畫法、國家公園法及都市計畫法等規定，允許有條件之使用。
- 二、國土復育促進地區係依國土計畫法第 35 條，因應生態環境破壞或天然災害，應進行復育工作之地區。劃定國土復育促進地區後應以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並且應擬定復育計畫推動復育工作。惟復育工作完成後，得廢止國土復育促進地區。

52 問：土地或建築物如果被劃入國土復育促進地區，容積率、建蔽率或使用項目是否受到限制？或者會有什麼樣的權益或義務？

答：

- 一、依國土計畫法第 36 條規定，國土復育促進地區經劃定者，應以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫推動復育工作。
- 二、有關國土復育促進地區之容積率、建蔽率或使用項目原則仍依所在之國土功能分區土地使用管制規定辦理，惟國土復育促進地區內有關之禁止、相容與限制及土地使用建議事項，將由劃定機關於復育計畫內明定，並應由都市計畫、國家公園或國土計畫等主管機關，配合修正都市計畫、國家公園或國土計畫之土地使用管制規定，始發生土地使用管制效力。

【民眾權益篇】

53 問：國土功能分區分類之劃設是否會產生民眾財產重分配之問題（例如現行為鄉村區之農牧用地，未來被劃入城鄉發展地區後，可使用項目將增加，土地使用強度可能也會增加）？

答：國土計畫是主管「土地使用」及「空間規劃」，並非「地價」；惟本部研定土地使用管制規定過程，均審慎考量新舊制接軌，針對土地使用項目及強度增加者，並將研擬相關配套機制，以避免引發相關疑慮。

54 問：原可建築用地倘因國土計畫降低使用強度，或變更其使用，或遷移等情形，是否得要求政府按照市價徵收？

答：給予因遷移所受之損害補償。

- 一、依國土計畫法第 32 條規定，原可建築用地如因國土計畫致降低使用強度，或變更其使用，或遷移者，其因遷移所受之損害，將給予適當之補償。
- 二、另對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，係以不動產估價師查估之市價計算予以補償。

55 問：什麼時候可以確定國土功能分區？

答：按國土計畫法規定，直轄市、縣（市）政府研擬之直轄市、縣（市）國土計畫應於 109 年 4 月 30 日前公告實施、其國土功能分區應於 111 年 4 月 30 日公告，屆時可以確定國土功能分區。

56 問：國土功能分區公告後，土地所有權人能否申請檢討變更國土功能分區嗎？

答：不可以。

依據國土計畫法第 4 條及第 22 條規定，國土功能分區係由直轄市、縣（市）主管機關劃設，並非土地所有權人；惟為保障民眾知的權利，後續民眾可以在國土功能分區圖公開展覽過程提出意見，以供當地直轄市、縣（市）主管機關納入劃設及後續審議與核定之參考。

57 問：民眾可以對國土計畫或國土功能分區異議嗎？

答：為落實國土計畫法資訊公開及民眾參與精神，內政部營建署業依據國土計畫法研訂「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」，請直轄市、縣（市）政府於擬定、審議各該國土計畫及國土功能分區時，邀請有意願參與之學者、專家、公民團體參加相關會議，並將相關資訊刊登於網際網路，以利資訊揭露，故民眾得以參與會議或書面方式載明姓名或名稱及地址向直轄市、縣（市）政府提出意見。

58 問：民眾可以查詢自家土地或建築未來將劃設為何種國土功能分區分類？

答：可以。

未來國土功能分區分類及使用地將不落簿，但本署後續將建立國土功能分區分類暨使用地查詢系統，於 111 年 4 月 30 日國土功能分區圖公告後，民眾可以上網查詢及瀏覽參考。

【未登記工廠篇】

59 問：農地上的未登記工廠會全面拆除？

答：直轄市、縣(市)政府應進行未登記工廠資訊調查作業，並擬定直轄市、縣(市)未登記工廠管理(輔導及清理)計畫。就低污染產業、群聚達 5 公頃以上或在地產業鏈結程度高者，輔導其土地合理及合法使用；就中、高污染或無法輔導廠地合法使用者，則優先朝輔導轉型或遷廠方式處理。是以，農地上的未登記工廠不會全面拆除，而係需經相關管理(輔導及清理)計畫評估後，給予適切的輔導方式。

60 問：全台農地上 3.8 萬間違章工廠「就地合法」？

答：

- 一、直轄市、縣(市)政府應進行未登記工廠資訊調查作業，並擬定直轄市、縣(市)未登記工廠管理(輔導及清理)計畫。就低污染產業、群聚達 5 公頃以上或在地產業鏈結程度高者，輔導其土地合理及合法使用；就中、高污染或無法輔導廠地合法使用者，則優先朝輔導轉型或遷廠方式處理。是以，全台農地上 3.8 萬間未登記工廠，不會全面就地合法化，而係需經相關管理(輔導及清理)計畫評估後，給予適切的輔導方式。
- 二、後續將配合工廠管理輔導法政策方向，研議國土功能分區分類之土地使用管制相關配套措施。

61 問：依工廠管理輔導法及相關規定取得臨時工廠登記證之未登記工廠，於國土計畫功能分區劃設作業，有什麼合法化的機會嗎？

答：

- 一、使用地已經變更編定為丁種建築用地者：未來不論劃設成何種國土功能分區，個別合法工廠都可以繼續經營。
- 二、至於使用地尚未變更編定為丁種建築用地者，如屬群聚達一定規模者(即 5 公頃以上)，當地直轄市、縣(市)政府得評估劃設為城鄉發展地區第 2-3 類，未來應由申請人向當地直轄市、縣(市)政府申請使用許可，以輔導土地合法使用。

62 問：105 年 5 月 20 日以前出現的農地未登記工廠，不是特定地區，也不是在聚集地區，未來要劃為何種國土功能分區分類暨使用地？

答：非屬群聚的未登記工廠，未來應配合周邊農地資源條件或環境敏感情形，劃設為適當國土功能分區及其分類；其使用地並將「國土功能分區圖繪製作辦法」規定進行編定，目前前開辦法草案係規定農牧用地將調整為農業

生產用地。

63 問：105 年 5 月 20 日以後出現的農地未登記工廠未來要劃為何種國土功能分區分類暨使用地？

答：105 年 5 月 20 日以後出現的農地未登記工廠，按行政院政策方向，由當地直轄市、縣（市）政府即報即拆；又未來應配合周邊農地資源條件或環境敏感情形，劃設為適當國土功能分區及其分類；其使用地並將「國土功能分區圖繪製作辦法」規定進行編定，目前前開辦法草案係規定農牧用地將調整為農業生產用地。

【農作篇】

64 問：農業發展地區劃太多就是限制農業縣市發展？

答：不是。

- 一、全國國土計畫並未規定各直轄市、縣(市)宜維護農地資源面積，而係由直轄市、縣(市)政府依據當地城鄉發展需求及農地資源條件情形予以檢討核算。
- 二、另農業發展地區可以提供農業產、製、儲、銷、休閒、科技、公共設施或公用事業等相關使用；至於如果有作為住宅或工業等使用者，未來還可以透過每 5 年至少辦理 1 次之直轄市、縣(市)國土計畫指定為城鄉發展地區，或透過鄉村地區整體規劃指定為生活居住地區，逐步檢討調整提供未來開發利用，並不會限制農業縣市發展。

65 問：被劃成農業發展地區後，農民終身只能務農？

答：不是。

農業發展地區可以提供農業產、製、儲、銷、休閒、科技、公共設施或公用事業等相關使用；至於如果有作為住宅或工業等使用者，未來還可以透過每 5 年至少辦理 1 次之直轄市、縣(市)國土計畫指定為城鄉發展地區，或透過鄉村地區整體規劃指定為生活居住地區，以引導未來開發利用。

【原住民篇】

66 問：原住民族土地劃入國土保育地區後，未來狩獵是否受到影響？

答：不會。

國土計畫是主管「土地使用」及「空間規劃」，狩獵是行為不是土地使用，因此狩獵不受國土計畫影響，原住民狩獵規範仍回到原住民族主管機關及農政(動物保護)主管機關之相關規定辦理。

67 問：原住民族土地劃入國土保育地區後，未來農耕是否受到影響？

答：不會。

- 一、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。
- 二、另位於國土保育地區第一類及第二類範圍內之原住民族土地，非屬歷史災害範圍，經原住民族主管機關認定符合原住民族傳統慣習之農業，得經部落同意後，於適當使用地別申請使用。

68 問：原住民族部落範圍內之聚落未來只能劃為國土保育地區？

答：不是。

- 一、原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃設之鄉村區，得劃設為農業發展地區第 4 類或城鄉發展地區第 3 類。
- 二、至於原住民族部落範圍內之聚落，非屬既有鄉村區範圍者，最近 5 年內每年人口聚居均已達 15 戶以上，或人口數均已達 50 人以上，並且符合聚落劃設原則，得劃設為農業發展地區第 4 類。

69 問：原住民族土地範圍內之「鄉村區」應該劃設成城鄉發展地區第 3 類或農業發展地區第 4 類？

答：由直轄市、縣(市)政府評估。

考量農村再生計畫已有農業資源之挹注，故原住民族土地範圍內既有非都市土地鄉村區，建議其判斷原則如下：

- 一、如位於已核定農村再生計畫範圍內者，建議優先劃為農業發展地區第 4 類。
- 二、刻正參訓「培根計畫」者，鼓勵劃為農業發展地區第 4 類。
- 三、除前開 2 類外，其餘範圍則由直轄市、縣(市)政府評估納入農業發展地區第 4 類或城鄉發展地區第 3 類；且評估方式，建議參考其他非屬原住民族鄉村區之評估原則，就符合「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」條件者，劃設為農業發展地區第 4 類，其餘再劃設為城鄉發展地區第 3 類。

70 問：原住民族土地範圍內之「鄉村區」劃設成城鄉發展地區第 3 類及農業發展地區第 4 類有什麼差異？

答：

| | 農業發展地區第 4 類 | 城鄉發展地區第 3 類 |
|----------|---|--|
| 內涵 | 提供農村生活及其相關設施使用之地區。 | 原住民族居住及其所需相關設施之地區。 |
| 土地使用 | 依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108 年 5 月版）規定如下：農業相關使用（包含產、製、儲、銷、休閒等）、住商使用（包含住宅、零售、批發、倉儲、餐飲設施、辦公及營業處所等）、旅館、遊憩設施（不包含水族館、動物園、遊樂園、高爾夫球場等規模較大之設施）及必要之公共設施，另考量農業發展地區第四類包含原住民族聚落，故可作為殯葬設施、原住民族傳統耕作慣俗使用、原住民族傳統祭儀場所等使用。 | 依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案（108 年 5 月版）規定如下：住商使用（包含住宅、零售、批發、倉儲、餐飲設施、辦公及營業處所等）、旅館、遊憩設施、窯業設施及必要之公共設施，另考量城鄉發展地區第三類包含原住民族聚落，故可作為殯葬設施、原住民族傳統耕作慣俗使用、原住民族傳統祭儀場所等使用。 |
| 農政資源 | 優先投入。 農政資源包含「產業輔導資源」及「農民本身權益」等 2 類，考量資源有限，「產業輔導資源」將以農業發展地區優先投入；「農民本身權益」，包含農保資格及災損救助等，因涉及相關法規及是否具有耕作事實等，其與國土功能分區分類之關聯程度需再研議規範。 | 尚在研議中。 「農民本身權益」，包含農保資格及災損救助等，因涉及相關法規及是否具有耕作事實等，其與國土功能分區分類之關聯程度需再研議規範。 |
| 農村再生 | 可以申請。 | 尚在研議 |
| 農村社區土地重劃 | 可以辦理。 | 尚在研議 |

71 問：非屬原住民族委員會核定部落的聚落，是否得劃為城鄉發展地區第 3 類或農業發展地區第 4 類？

答：

- 一、屬原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃設之鄉村區，得劃設為城鄉發展地區第 3 類或農業發展地區第 4 類。
- 二、原住民族核定部落範圍內之聚落，非屬既有鄉村區範圍者，最近 5 年內每年人口聚居均已達 15 戶以上，或人口數均已達 50 人以上，並且符合聚落劃設原則，得劃設為農業發展地區第 4 類。
- 三、非屬原住民族委員會核定部落的聚落，如未符合前開原則者，應依全國國土計畫各國土功能分區劃設原則，劃設為其他適當國土功能分區。

72 問：國土計畫法施行後對原住民有什麼影響？

答：國土計畫法立法過程充分考量原住民族土地使用權益，後續將由本部會同原住民族委員會共同訂定原住民族土地使用管制規定，必要時，並將訂定原住民族特定區域計畫，以保障原住民族土地使用權益，並解決居住、耕作及殯葬等問題，故國土計畫法將改善當前原住民族土地使用遭遇問題。

73 問：原住民族土地「鄉村區」得劃設成城鄉發展地區第 3 類，其他漢人的鄉村區及偏鄉地區可以比照辦理嗎？

答：不行。

- 一、城鄉發展地區第三類係考量尊重原住民族傳統慣習及土地使用方式，滿足原住民族部落生活、社會、經濟之需求，爰限定原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之鄉村區。
- 二、原依區域計畫法劃定之鄉村區，仍應依全國國土計畫各國土功能分區劃設原則，劃設為適當國土功能分區（農業發展地區第 4 類或城鄉發展地區第 2-1 類）。

74 問：原住民部落是否可以主動提出擬定特定區域計畫之建議？

答：可以。

原住民族特定區域計畫得由各該單一或多個部落聯名向中央原住民族主管機關提案擬定，中央原住民族主管機關於受理後，應會同中央主管機關評估各該部落範圍擬定原住民族特定區域計畫之可行性，並經評估可行後，據以辦理；中央原住民族主管機關並得建立輔導機制，輔導部落提出土地規劃需求。

【鄉村地區篇】

75 問：鄉村地區整體規劃與農村再生、農地重劃或農村社區重劃有什麼不同？

答：

一、鄉村地區整體規劃是「空間計畫」及「土地使用計畫」性質，由直轄市、縣（市）政府以鄉（鎮、市、區）或適當範圍進行規劃，就既有使用及未來發展需求予以安排，以改善鄉村生活環境。至於農村再生計畫是農村社區再發展計畫，農村社區土地重劃或農地重劃，則是針對農村社區或農地進行土地坵塊及地籍整理的工具，該三者均非土地使用計畫，並無法有土地使用管制相關效力。

二、該四者比較如下：

| 類別比較 | 鄉村地區整體規劃 | 農村再生計畫 | 農村社區重劃 | 農地重劃 |
|------|----------------------------|---|---|---|
| 辦理機關 | 直轄市、縣（市）國土計畫主管機關 | 農村社區內之在地組織及團體 | 直轄市或縣（市）地政主管機關 | 直轄市或縣（市）地政主管機關 |
| 適用範圍 | 鄉（鎮、市、區）或適當範圍 | 農村社區 | 農村社區 | 農地 |
| 辦理事項 | 就既有使用及未來發展需求予以安排，以改善鄉村生活環境 | 由農村社區內之在地組織及團體，依據社區居民需要所研提之農村永續發展及活化再生計畫。 | 針對農村社區或聚落進行整體規劃，依規劃結果辦理土地重劃，藉地籍整理，使各宗土地成為適當坵塊，適合建築使用，並配置必要公共設施。 | 將一定範圍內的農地加以重新整理，透過產權交換分合後，劃分成一定標準的坵塊，配合整理灌排水路，改善農業生產環境。 |