



內政部國土管理署
National Land Management Agency
Ministry of the Interior

全國國土計畫通盤檢討

成長管理策略 調整方向

115.05.19

內政部國土管理署



成長管理是什麼？

國土法 §3

成長管理：指為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。

~~限制發展~~

有計畫、有秩序地引導發展

107年版 全國國土計畫



第五章 國土空間發展與成長管理策略 (P.27-34)

第二節 成長管理策略

壹、全國供糧食生產之農地總量

74~81萬公頃

貳、城鄉發展總量、成長區位及發展優先順序

一、城鄉發展總量及檢討原則

城鄉發展總量：

1. 既有發展地區
2. 新增產業用地需求3,311公頃；科學園區新增用地需求1,000公頃
3. 未來發展地區

二、城鄉發展成長區位

三、城鄉發展優先順序

參、環境品質提升及公共設施提供策略

肆、經濟發展機會及社會公平正義改善策略

伍、策略執行工具建議

107年版 全國國土計畫



第五章 國土空間發展與成長管理策略 (P.27-34)

第二節 成長管理策略

壹、全國供糧食生產之農地總量

貳、城鄉發展總量、成長區位及發展優先順序

一、城鄉發展總量及檢討原則

未來發展地區
劃設原則

二、城鄉發展成長區位

三、城鄉發展優先順序

參、環境品質提升及公共設施提供策略

肆、經濟發展機會及社會公平正義改善策略

伍、策略執行工具建議

城鄉發展總量檢討原則：

1. 既有發展地區之發展情形。
2. 人口發展趨勢及住宅供需情形。
3. 因應社會經濟變遷之城鄉發展用地需求情形。
4. 資源供給能力及環境容受力情形。
5. 公共設施或公用設備之配合情形。
6. 城鄉空間發展趨勢情形。

全國國土計畫通盤檢討之調整方向

第五章 國土空間發展與成長管理策略

第二節 成長管理策略

壹、全國供糧食生產之農地總量

貳、城鄉發展總量、成長區位及發展優先順序

一、城鄉發展總量及檢討原則

二、城鄉發展成長區位

三、城鄉發展優先順序

參、環境品質提升及公共設施提供策略

肆、經濟發展機會及社會公平正義改善

伍、策略執行工具建議

壹、農地管理策略

一、宜維護農地總量及區位

二、農地維護及轉用原則

貳、城鄉發展管理策略

一、城鄉發展型態

二、城鄉發展檢討原則

三、城鄉發展優先順序

全國國土計畫通盤檢討之調整方向

總量控管



農地維護及轉用/城鄉發展用地新增

區位、規模檢討原則

- 第1版國土計畫主要係為銜接區域計畫制度，後續通檢將以公告後之第1版國土功能分區圖為基礎。
- 國土計畫不再有個案變更機制，無須以總量作為控管農地存量及土地開發之標準。
- 因應產業發展趨勢、政策情勢變動及區域差異性，以計畫引導地方彈性發展。

宜維護農地總量及區位

盡力維護農地多元功能



已投入農政資源、
明確需要長期維護的農地

指認宜維護農地

於縣市國土計畫
載明面積及分布區位

其餘潛在供農業使用的
土地

提出政策宣示量

說明農地總量之意義、效果及適用情境



農地維護及轉用原則

維護原則

農業主管機關指認宜維護農地

優先維持劃設為農業發展地區

轉用原則

其餘農業發展地區土地

如有調整為城鄉發展地區之需求

透過縣市國土計畫

迴避

需地機關提出：

- 目的事業主管機關支持文件
- 具體規劃理由
- 相關配套機制（如減輕或補償機制）

減輕

補償

農業主管機關：

- 訂定農地轉用之減輕或補償機制範疇
- 協助審查個案開發行為對於農業生產環境之影響、減輕或補償機制之合理性

城鄉發展型態



既有發展地區

含既有都市計畫地區及非都市土地已開發利用之地區。



未來發展地區

為縣市政府就該縣市未來**20年內**空間發展願景及**規劃構想**，所提出城鄉發展成長區位（無明確範圍）。



新增城鄉發展地區

為未來**5年內**具明確開發計畫、重大建設或具備城鄉發展需求之地區（城2-3）。

縣市政府應**核實評估**人口及產業之發展情形，於**縣市國土計畫中載明**各類城鄉發展型態之面積、區位及範圍。

城鄉發展檢討原則

既有發展地區

確認既有發展地區內已無適當開發利用空間，或鄰近之既有發展地區有整合發展需求者，始得新增城鄉發展地區。

未來發展地區 (全國國土計畫 P.29-30)

■ 指認原則：

1. 符合中央、地方空間發展計畫或國家重大建設及其周邊必要範圍。
2. 位屬大眾運輸場站周邊一定距離範圍內。
3. 鄉公所所在地符合都市計畫法規定應擬定都市計畫者。
4. 鄰近都市計畫地區間之非都市土地，為擴大或整合都市計畫者。
5. 既有城鄉發展地區周邊一定距離範圍內，為與都市計畫整合發展者。
6. 為增加住商用地，既有都市計畫之住宅區或商業區發展率達80%，且各該都市計畫無可釋出農業區者；或為因應當地人口發展趨勢或人口結構變遷，提供或改善必要公共設施服務水準者。
7. 為增加產業用地，既有都市計畫之工業區或產業相關分區發展率達80%，各該都市計畫無可釋出農業區者；或位屬交流道、車站、機場、港口一定範圍內，可提供旅運服務或運用其運輸系統滿足需求者。
8. 既有城鄉發展地區之擴大。

■ 避免使用符合國1、農1之土地，儘量避免使用環境敏感地區。

■ 避免造成蛙躍發展情形。



城鄉發展檢討原則

新增城鄉發展地區

- 新增城鄉發展地區應**位於未來發展地區範圍內**。
- 區位及規模檢核原則：
 1. 因應人口數量或結構變遷、產業發展或轉型需求等社會經濟情形，**核實估算**新增住宅、商業、公共設施服務或產業等相關**用地需求量**。
 2. 評估**資源供給能力及環境容受力**、**公共設施或公用設備之配合情形**，包含環境敏感情形、公共設施服務範圍、交通可及性、能源及水資源供給能力、財務配套與推動時程等。
 3. 針對符合中央或地方既有空間發展計畫或國家重大建設之設施範圍（**蛋黃區**），及其周邊一併納入新增城鄉發展地區之必要範圍（**蛋白區**）：
 - 1) **蛋黃區**：應以各目的事業主管機關所指認之實際需求範圍（面積）為基礎，該範圍得依目的事業主管機關實際需求包含多元機能或分散多處。
 - 2) **蛋白區**：應按前述目的事業主管機關所指認之需求範圍（面積），推估其衍生之居住人口與活動人口數量，再據以推估所需之住宅、商業及公共設施用地面積，作為新增城鄉發展地區規模檢核之依據。



城鄉發展優先順序 (全國國土計畫 P. 30)

城鄉發展優先順序原則

1. 既有都市計畫內之都市發展用地；非都市土地已劃設為城鄉發展地區之土地：以區內低度發展、無效供給地區之再利用為優先，推動更新地區、整體開發地區次之。
2. 既有都市計畫內農地：非屬農5之農地。
3. 屬於5年內有具體需求，且符合城2-3劃設條件之地區，並以鄰近既有城鄉發展地區之周邊地區者為優先。

縣市國土計畫應具體指出各該城鄉發展空間之發展優先順序。

屬興辦國防、行政院核定之重大建設或緊急救災安置需要者，得免依上開城鄉發展優先順序辦理。



簡報結束
敬請指教

