

檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段  
342號

聯絡人：呂依錡

聯絡電話：02-87712955

電子郵件：luyichi1112@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國108年4月25日

發文字號：營署綜字第1081072877號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署108年4月1日召開國土功能分區規劃議題第2次研  
商會議紀錄1份，不另行文，請查照。

說明：依本署108年3月15日營署綜字第1081043317號開會通知單  
續辦。

正本：行政院農業委員會、原住民族委員會、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金  
門縣政府、連江縣政府、內政部地政司、營建署城鄉發展分署、國家公園組、  
都市計畫組、綜合計畫組(2、3科)

副本：本署綜合計畫組1科

## 國土功能分區規劃議題第 2 次研商會議紀錄

壹、會議時間：108 年 4 月 1 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：本署 107 會議室

參、主持人：林組長秉勳

肆、出席人員：（詳簽到簿） 記錄：呂依錡

伍、討論事項：

決議：

議題一：有關直轄市、縣（市）國土計畫之「國土功能分區及其分類之劃設」項目下應載明事項及內容

一、有關直轄市、縣（市）國土計畫第二階段及第三階段工作應完成事項，請各直轄市、縣（市）政府依下列方式辦理：

（一）第二階段工作之「國土功能分區及其分類之劃設」，應完成事項：

1. 國土功能分區分類圖：依全國國土計畫之國土功能分區分類劃設條件，劃設國土功能分區分類圖。

2. 城鄉發展性質或農村聚落之國土功能分區分類：

（1）包含城鄉發展地區第 1 類、第 2 類之 1、第 2 類之 2、第 2 類之 3、第 3 類及農業發展地區第 4 類（含鄉村區及原住民聚落），應說明前開分類之分布區位、總處數、面積及劃設條件等。

（2）惟經直轄市、縣（市）政府國土計畫主管單位評估，於第二階段工作無法完成界線劃設者，得於各該直轄市、縣（市）國土計畫敘明，該國土功能分區分類係暫行劃設範圍，後續將於第三階段

工作再行配合調整及確認該國土功能分區分類界線。

3. 原住民聚落之國土功能分區分類：

(1) 應說明前開分類分布區位、總處數、面積、界線劃設原則等。

(2) 惟經直轄市、縣（市）政府國土計畫主管單位評估，於第二階段工作無法完成界線劃設者，得於各該直轄市、縣（市）國土計畫敘明，該國功能分區分類係暫行劃設範圍，後續應俟原住民族主管單位劃設聚落範圍後，於第三階段工作再行配合調整及確認該國土功能分區分類界線。

4. 城 2-3：應逐案說明分布區位、劃設方式，並繪製個別示意圖。

(二) 第三階段工作之「國土功能分區圖」，應完成事項：

1. 因第二階段工作之「國土功能分區及其分類之劃設」相關內容，包含國土功能分區分類示意圖及相關計畫內容均具法定效力，故第三階段工作應依各該直轄市、縣（市）國土計畫內容進行劃設。

2. 除前開方式外，第三階段工作並得依下列情形調整國土功能分區分類界線：

(1) 依公告實施之都市計畫範圍。

(2) 依公告實施之國家公園計畫範圍。

(3) 依區域計畫法核備、核定或許可案件：

① 非都市土地設施型使用分區（鄉村區、工業區、特定專用區等）之更正。

② 非都市土地資源型使用分區之劃定、更正或檢討變更。

③開發許可案件之核可或廢止。

④海域用地區位許可案件之核可或廢止。

(4)農業主管機關新增投資建設重大農業改良設施之地區。

(5)其餘界線調整：

①各類劃設條件參考指標會同目的事業主管機關確認界線。

②配合臺灣通用電子地圖及完成重測之地籍圖，符合規劃原意之界線微調。

二、有關城鄉發展地區第二類之三範圍內因零星夾雜而一併劃入之國土保育地區第一類及農業發展地區第一類土地，應於直轄市、縣（市）國土計畫予以說明其分布情形，並研擬相關土地使用規劃原則。請長豐公司配合修正國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊。

三、有關國土功能分區劃設問題（按：處數以空間分布估算、邊界調整、所需圖資等），請作業單位彙整為問答集，俾供直轄市、縣（市）政府規劃參考。

## 議題二：有關非都市土地聚集達一定規模以上丙種建築用地之國土功能分區劃設建議方式

一、有關非都市土地聚集達一定規模以上丙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：依通案性劃設條件，劃設為適當國土功能分區分類（國 2、農 3 或其他功能分區、分類）。後續

於國土計畫土地使用管制規則(草案)將保留該類建築用地之一定建築權利，且其使用項目朝符合全國國土計畫之國土功能分區分類土地使用指導原則方向調整，例如，農業發展地區之既有建築用地，將引導作為住宅、零售、遊憩等使用；又具有計畫性質者（例如山坡地開挖整地計畫書內載明使用用途者），並應按計畫使用，如有改變原用途以外之使用者，應申請同意使用或使用許可後調整使用方式。

(二) 方式 2：經直轄市、縣（市）政府評估有整體發展需求，且符合未來發展地區劃設條件者，得評估劃設為城鄉發展地區第 2 類之 3。

(三) 方式 3：如經直轄市、縣（市）政府提出符合全國國土計畫指導有關新增國土功能分區分類原則相關說明者，得新增國土功能分區分類，並應於直轄市、縣（市）國土計畫載明整體開發及土地使用管制原則等相關內容。

二、針對已取得建築權利之建築用地，後續辦理整體開發時，其申請條件或程序，請作業單位納入後續評估研訂。

### 議題三：有關非都市土地聚集達一定規模以上甲種建築用地之國土功能分區劃設建議方式

有關非都市土地聚集達一定規模以上甲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：依通案性劃設條件劃設為適當國土功能分區分類（農 1 或農 2 或其他功能分區、分類）。後續於國土

計畫土地使用管制規則（草案）將保留該類建築用地之一定建築權利，且其使用項目朝符合全國國土計畫之國土功能分區分類土地使用指導原則方向調整，例如，農業發展地區之既有建築用地，將引導作為住宅、零售等使用。

二、方式 2：經直轄市、縣（市）政府評估有整體發展需求（例如：有併同鄰近都市計畫整體規劃需求或產業發展需求等），且符合未來發展地區劃設條件者，得評估劃設為城鄉發展地區第 2 類之 3。

三、方式 3：如經直轄市、縣（市）政府提出符合全國國土計畫指導有關新增國土功能分區分類原則相關說明者，得新增國土功能分區分類，並應於直轄市、縣（市）國土計畫載明整體開發及土地使用管制原則等相關內容。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：下午 5 時 40 分。

## 附件 與會單位發言意見摘要（按發言順序）

### ◎桃園市政府

- （一）簡報 P.7，直轄市、縣（市）國土計畫應載明城鄉發展、農村聚落或原民聚落之國土功能分區分布區位、處數等內容，以航空城貨運園區暨客運園區為例，空間區位上不相連卻視同一個都市計畫之情形，應如何計算其處數？鄉村區相距多少公尺可視為一處，中央是否有一致性規定可供縣市政府參考？又經清查桃園市開發許可案件，部分開發許可案件區位相互重疊，其處數應計算為一處或二處？
- （二）國土功能分區劃設說明書應載明事項，其中包含宜維護農地面積及區位等應屬於直轄市、縣（市）國土計畫載明內容，是否有重覆研擬情形？

### ◎臺中市政府

- （一）第三階段工作之「國土功能分區圖」係配合第二階段工作之「國土功能分區及其分類之劃設」示意圖分區界線調整，惟後續套疊國土功能分區示意圖與地籍圖衍生精度落差問題，是否能研擬議題及處理方式，並納入國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊？
- （二）針對分區界線調整問題，在何種條件下能調整至與地籍或地形地貌一致，又分區界線調整是否有一定距離限制，供直轄市、縣（市）政府後續進行分區界線調整作業參考依據。

### ◎花蓮縣政府

- (一) 直轄市、縣(市)主管機關會商相關目的事業主管機關確認分區界線，其行政效力係直轄市、縣(市)主管機關自行召開協調會議即可，或比照都市計畫圖重製，由內政部或直轄市、縣(市)主管機關邀集相關目的事業主管機關召開研商會議予以解釋或訂定判定原則。
- (二) 針對分區界線調整問題，是否比照都市計畫圖重製作業要點，訂定容許誤差作為國土功能分區劃設及地籍判定。

◎新北市政府

- (一) 有關直轄市、縣(市)國土計畫應載明城鄉發展、農村聚落或原民聚落之國土功能分區分布區位、處數等內容，以臺北水源特定區為例，其分屬為四個都市計畫地區，應如何計算其處數？
- (二) 新北市國土計畫如須按預訂時程辦理國土計畫規劃作業(四月公展，十月送內政部審議)，僅先能完成城鄉發展地區第一類及城鄉發展地區第二類之三分布區位、處數等內容，涉及原住民聚落(城鄉發展地區第二類之一、城鄉發展地區第三類及農業發展地區第四類)須待釐清。

◎本署綜合計畫組

- (一) 有關直轄市、縣(市)國土計畫應載明城鄉發展、農村聚落或原民聚落之國土功能分區分布區位、處數等內容，建議按空間分布情形作為計算方式，且為保留縣市政府規劃彈性，直轄市、縣(市)政府得

另為研議計算方式。

- (二) 原住民聚落因涉及現況調查及範圍指認等工作而無法於第二階段工作完成分區界線劃設者，得於各該直轄市、縣（市）國土計畫敘明該國土功能分區及其分類暫行劃設，後續於第三階段工作配合調整及確認該國土功能分區及其分類界線。
- (三) 有關開發許可案件範圍重疊問題，請各直轄市、縣（市）政府應先釐清範圍重疊情形，並仍應回歸以空間分布情形作為計算處數方式。
- (四) 因臺北市、嘉義市、金門縣及連江縣等四個直轄市、縣（市）政府得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫，為使前開直轄市、縣（市）政府盤點其行政轄區範圍農地資源分布情形，故規定於國土功能分區劃設說明書應載明維護農地面積及區位等內容，並請其餘十八個直轄市、縣（市）政府配合摘述各該直轄市、縣（市）國土計畫重點內容，以利後續第 3 階段公展說明。

#### ◎長豐工程顧問股份有限公司

有關分區界線調整涉及精度落差問題，將持續彙整相關案例，包含新北市及彰化縣國土功能分區分類及使用地示範計畫等案例，並納入國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊供直轄市、縣（市）政府規劃作業參考。

#### ◎臺南市政府

第二階段工作之「國土功能分區及其分類之劃

設」示意圖轉換至第三階段工作之「國土功能分區圖」，得依循國土功能分區及其分類圖調整機制，於區域計畫法尚未廢止前，將符合功能分區分類劃設原則者調整適當國土功能分區分類。其中「區域計畫法辦理完成之加強資源保育、配合目的事業主管機關法令檢討變更、更正使用分區案件」，如屬劃出加強資源保育者（如保安林解編），是否能配合調整適當國土功能分區分類。

#### ◎金門縣政府

國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊明列國土功能分區及其分類劃設所需圖資，且營建署已蒐集多項圖資。有關國土功能分區所需圖資申請方式，係由營建署主動提供，或應由縣市政府函文申請，又有哪些圖資應由地方政府自行蒐集？

#### ◎行政院農業委員會

- (一) 直轄市、縣（市）政府於城鄉發展地區第二類之三劃設彈性為何，應完全按照劃設作業手冊或得依政策規劃予以調整。
- (二) 城鄉發展地區第二類之三之於農業單位，在於其區位合理性及必要性，全國國土計畫明定未來發展地區應避免位於國土保育地區第一類及農業發展地區第一類，且應優先使用都市計畫土地，惟縣市政府產業單位規劃順序可能以土地取得為優先考量，將與全國國土計畫指導衝突等問題。
- (三) 城鄉發展地區第二類之三劃設方式，及原依國土功

能分區劃設條件劃設適當國土功能分區等內容，應載明於直轄市、縣（市）國土計畫或技術報告，以利相關單位後續審查其城鄉發展地區第二類之三劃設區位是否合理。

◎本署綜合計畫組

- (一) 有關區域計畫法辦理完成之加強資源保育、配合目的事業主管機關法令檢討變更、更正使用分區案件，劃入劃出皆視為加強資源保育範疇。
- (二) 金門縣政府因未擬定直轄市、縣（市）國土計畫，因此於第二階段工作未與本署取得相關圖資。本署刻正辦理「國土功能分區分類及使用地劃設輔導服務團」委辦案，並重新盤點規劃作業手冊所提國土功能分區所需圖資，其中，部分圖資如行政院主計總處明確要求農林漁牧普查資料應由各該直轄市、縣（市）政府自行申請。另針對未辦理直轄市、縣（市）國土計畫之四個直轄市、縣（市）政府，本組於會後將檢送國土功能分區所需圖資清單，並請依清單項目向本署申請。
- (三) 過去辦理直轄市、縣（市）區域計畫，針對新訂或擴大都市計畫案件、申請設施型分區案件，皆應載明其框劃範圍內之相關環境敏感地區，城鄉發展地區第二類之三比照辦理，並請各直轄市、縣（市）國土計畫後續配合明列各個城鄉發展地區第二類之三涉及環境敏感地區情形。
- (四) 城鄉發展地區第二類之三仍應按照全國國土計畫指導，儘量避免位於國土保育地區第一類及農業發展

地區第一類。

◎澎湖縣政府

- (一) 澎湖縣經套疊平均高潮線、海域管轄範圍及通用版電子地圖三項圖資，界線均不重疊。本府現以通用版電子地圖作為底圖，並以平均高潮線作為明確劃分海陸界線，前開操作方式是否妥適？
- (二) 第三階段工作得配合現況或地籍調整界線，針對漁港建設計畫，包括突堤、堤防設施，是否能於第三階段配合漁港設施調整國土功能分區。
- (三) 經瞭解目前城鄉發展分署掌握農業發展地區劃設所需圖資，如農地生產力等級 1~7 圖資，似乎未包含澎湖縣。過去農委會辦理農地資源空間規劃是否未納入澎湖縣，請協助說明。如確無包含澎湖縣，未來如何劃設農業發展地區第一類，是否有其他因應方式。

◎長豐工程顧問股份有限公司

- (一) 澎湖縣政府以平均高潮線作為海陸域範圍分界，與全國國土計畫定義之海陸域範圍一致。
- (二) 營建署預計於 108 年 4 月重新公告海域管轄範圍，其範圍包含澎湖縣、金門縣及連江縣等離島地區，相關圖資後續請向綜合計畫組三科索取。
- (三) 農業發展地區劃設所需圖資，包含農地生產力等級 1~7、重要農業發展地區等圖資，皆係逕向農委會索取。農委會是否曾辦理澎湖縣農地資源調查等問題，尚須請農委會補充。

◎行政院農業委員會

有關澎湖縣所提部分農業資源相關圖資未取得問題，過去基礎調查資料可能未包含離島地區，惟農委會已提供各直轄市、縣（市）政府農業發展地區第一至五類劃設成果，請澎湖縣政府與府內農業單位協調。

◎澎湖縣政府

本府於 107、108 年度配合農委會辦理農地資源空間規劃計畫，過去農委會辦理農地分類分級計畫未納入澎湖縣、金門縣等離島地區，農委會先前說明澎湖縣因無特定農業區，且農地狀況相對單純，未來於國土功能分區劃設，建議直接以現行區域計畫銜接，劃設為農業發展地區第二類。

◎本署國家公園組

部分國家公園界線與平均高潮線不合問題，建議未來調整平均高潮線，通知所轄管理處如金門國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處，一併參與調整平均高潮線作業，俾利直轄市、縣（市）政府後續國土功能分區劃設作業。

◎本部地政司

簡報 P.116，重疊分區分類處理，依據矩陣表內容，城鄉發展地區第二類之三與國土保育地區重疊時，為何以城鄉發展地區第二類之三為優先劃設原則？

◎本署城鄉發展分署

- (一) 矩陣表係供國土功能分區底圖套疊產生重疊分區分類時，作為全國國土計畫國土功能分區劃設順序操作步驟說明。直轄市、縣（市）政府得依據各該直轄市、縣（市）國土計畫部門空間發展計畫指導，劃設城鄉發展地區第二類之三，確有可能與原依國土功能分區劃設條件應劃設為國土保育地區第一類範圍重疊情形。
- (二) 直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊研擬城鄉發展地區第二類之三檢核表，供直轄市、縣（市）政府檢視城鄉發展地區第二類之三涉及相關條件。

◎高雄市政府（書面意見）

有關直轄市、縣（市）國土計畫之「國土功能分區及其分類之劃設」項目下應載明事項及內容，有關第二階段工作之「國土功能分區及其分類之劃設」內有關城鄉發展性質或農村聚落之國土功能分區分類應說明分布區位、總處數、面積及劃設條件等，下列事項建請釐清：各功能分區分類之劃設條件已於全國國土計畫內載明，縣(市)國土計畫除新增分區分類外並無法另訂劃設條件，議程第 3 頁所稱前開分類之劃設條件為何？是否係指劃設方式說明？

◎本部地政司

本次議程資料未分析丙種建築用地於國土保育地區第一類分布情形，如確有丙種建築用地分布於

國土保育地區第一類，本次議程所提三種建議處理方式可能皆不適用。

◎本部土地重劃處

- (一) 土地重劃處刻正依據農村社區土地重劃相關規定辦理農村社區土地重劃作業，區域計畫法劃定之鄉村區、農村聚落或原民聚落，屬甲、丙種建築用地者且達 0.5 公頃以上，辦理農村社區土地重劃得適度擴大其範圍，又農村社區土地重劃須配合農再計畫辦理。
- (二) 全國國土計畫農業發展地區第四類劃設條件包含原依區域計畫法劃定之鄉村區、農村聚落或原民聚落，為後續辦理農村社區土地重劃作業，本次議程建議辦理方式 2 除可劃設為城鄉發展地區第二類之三，建議納入農業發展地區第四類，俾利後續依法取得許可適度擴大範圍。
- (三) 建議辦理方式 3，新增國土功能分區分類，直轄市、縣（市）政府是否能針對農村聚落新增國土功能分區分類？又直轄市、縣（市）政府辦理國土功能分區劃設作業，是否能洽辦各該地政單位研議。
- (四) 位於農村再生範圍之甲、丙種建築用地，是否能劃設為農業發展地區第四類或新增國土功能分區分類，俾利辦理農村社區土地重劃作業。

◎行政院農業委員會

有關建議辦理方式 2，評估有整體發展需求者得劃設為城鄉發展地區第二類之三，惟原依區域計畫

法劃定之鄉村區，依屬城鄉性質或農村性質分別劃設為城鄉發展地區第二類之一或農業發展地區第四類，原住民鄉村區得劃設為城鄉發展地區第三類，鄉村區劃設之間順序請再考量。

◎桃園市政府

已取得丙種建築用地身份者，其使用性質應在丙種建築用地規範之下討論，建議不要區分為已開發及未開發兩種處理方式。另聚集達一定規模以上之丙種建築用地，建議皆採方式 3 辦理，包括得新增國土功能分區分類，或評估有整體規劃需求者，得劃設為城鄉發展地區第二類之三。

◎新北市政府

- (一) 丙種建築用地後續是否劃設為國土保育地區第二類或農業發展地區第三類，土地使用管制保留一定建築權利，請問係指現況權利保障或重建保障？如重建亦有保障，是否與劃設為國土保育地區第二類或農業發展地區第三類目的不符，又如重建未有保障，後續調降使用強度是否有相關補償機制。
- (二) 建築用地區分為已開發及未開發兩種建議處理方式，如按前述方式辦理，是否會造成搶建問題？
- (三) 有關建議辦理方式 2，評估有整體發展需求者得劃設為城鄉發展地區第二類之三，惟城鄉發展地區第二類之三須逐案說明分布區位、劃設方式，並繪製個別示意圖，如未於五年內辦理開發，應回復成何種國土功能分區分類？

- (四) 有關建議辦理方式 3，所指鄰近都市計畫之定義為何？新北市國土計畫考量臺北市及基隆市等周邊行政轄區，因此以瑞芳四腳亭為例，其雖距離瑞芳都市計畫超過兩公里，卻鄰近基隆市都市計畫，前述地區是否得考量鄰近都市計畫劃設為城鄉發展地區第二類之三？

◎本署城鄉發展分署

- (一) 本次議程資料僅呈現丙種建築用地分布於國土保育地區第二類及農業發展地區第三類情形，惟丙種建築用地亦可能分布於國土保育地區第一類。故方式 1，依通案性劃設條件，劃設為適當國土功能分區分類，除國土保育地區第二類及農業發展地區第三類，仍包含其他國土功能分區及其分類。
- (二) 丙種建築用地區分已開發或未開發係本次議題討論之假設前提，及作為直轄市、縣（市）政府分析丙種建築用地現地條件狀況及類型參考。無論建議辦理方式 2 或 3，其劃設方式皆應回歸全國國土計畫載明之國土功能分區劃設條件，是以，三種建議方式皆無超出全國國土計畫規範。
- (三) 有關建議辦理方式 3，鄰近都市計畫之定義，直轄市、縣（市）政府辦理各該直轄市、縣（市）國土計畫或國土功能分區劃設作業，應僅限於其直轄市、縣（市）行政轄區內，評估鄰近都市計畫之聚集丙種建築用地是否有整體開發需求，其行政轄區外都市計畫則不予以考量。
- (四) 丙種建築用地多分布於原區域計畫之森林區、山坡

地保育區、風景區，將來大多分布於國土保育地區第二類或農業發展地區第三類，其餘則分布於其他國土功能分區，其基本建築權利予以保障。

- (五) 農村聚落是否能新增國土功能分類問題，全國國土計畫已明定國土功能分區劃設條件，惟縣市政府得評估特殊需求新增國土功能分區分類。

◎本署綜合計畫組

- (一) 有關建議辦理方式 2 及 3 之差異，前者針對尚未開發之建築土地，考量其整體規劃可能性較大，且城鄉發展地區第二類之三應有具體規劃內容或可行財務計畫，因此建議劃設為城鄉發展地區第二類之三；後者針對已開發之建築土地，考量其區位因素，緊鄰都市計畫者，評估有併同都市計畫整體規劃需求，建議劃設為城鄉發展地區第二類之三，後續得採新訂或擴大都市計畫方式辦理整體開發。
- (二) 有關直轄市、縣（市）政府建議建築用地不要區分為已開發或未開發兩種處理方式，本署無硬性規定，直轄市、縣（市）政府可因地制宜，擇一方式劃設國土功能分區。
- (三) 有關既有權利保障問題，未來使用地編定係參考現行區域計畫之使用地編定直接轉載，因此既有甲、丙種建築用地將轉換為建築用地，除經直轄市、縣（市）政府評估不適宜繼續建築使用者，得調整為國土保安用地或生態保護用地等非可建築用地，並應予適當補償。既有合法建築物，未來新建或改建依土地使用管制規定仍可繼續使用。

- (四) 既有大規模丙種建築用地劃設為城鄉發展地區第二類之三，五年後仍未開發利用，應依國土功能分區劃設條件，檢討為適當國土功能分區分類。
- (五) 有關土地重劃處建議甲、丙種建築用地聚集 25 公尺得劃設為農業發展地區第四類問題，惟全國國土計畫已明訂農業發展地區第四類劃設條件，除原住民族核定部落範圍內之聚落（甲、丙種建築用地），其他聚落應依國土功能分區劃設條件，劃設為適當國土功能分區分類，無法直接劃設為農業發展地區第四類。建議應透過鄉村地區整體規劃，指認優先規劃地區，配合辦理農村再生及農村社區土地重劃。

◎臺南市政府

現行區域計畫聚集丙種建築用地達住宅社區開發規模，無須申請開發許可。依本次議程所提方式 2，經評估有整體開發需求者，得劃設為城鄉發展地區第二類之三，後續整體開發須取得使用許可申請開發。依現行區域計畫法規無論面積規模無須辦理開發許可，未來城鄉發展地區第二類之三須辦理使用許可，制度轉換是否能再評估。

◎高雄市政府（書面意見）

議題二、三：有關非都市土地聚集達一定規模以上丙種、甲種建築用地之國土功能分區劃設建議方式：

- (一) 有關建議辦理方式 1，為保障其既有丙種、甲種建築用地使用權利，是否係於使用地編定時給予特別標

記得從原有土地使用強度增建或改建？又為引導符合所屬功能分區分類使用，劃設使用分區並編定使用地後，是否在其未改變原有用途、建物未改建情形下得從其原來使用，倘有改變原有用途、建物改建情形時則依新的土地使用管制內容辦理即可，建請釐清。

- (二) 有關建議辦理方式 2，如何認定為尚未開發，部分丙種、甲種建築用地雖未完全建築使用但已整地或已興建部分建物，其是否屬於尚未開發類型，建請釐清。
- (三) 有關建議辦理方式 3，屬聚集達一定規模以上之丙種、甲種建築用地如符合劃定或檢討變更使用分區為鄉村區之規模條件者，本得依現行相關規定辦理使用分區變更為鄉村區，爰為簡化此類丙種、甲種建築用地劃設適當國土功能分區之程序並利後續使用管制，建議可參照原區域計畫之鄉村區劃設為城鄉發展地區第二類之一方式，於新增國土功能分區及分類時，得準用城鄉發展地區第二類之一相關土地使用管制規定辦理即可，免再於縣市國土計畫內載明整體開發及土地使用管制原則等相關內容。

#### ◎本部土地重劃處

- (一) 農村聚落如達一定面積規模以上，後續直轄市、縣（市）政府是否可以透過新增國土功能分區分類方式，並採使用許可方式辦理整體開發。
- (二) 辦理農村社區土地重劃須配合農村再生計畫，全國國土計畫農業發展地區第四類劃設條件「4. 於符合

直轄市、縣（市）國土計畫及鄉村地區整體規劃、農村再生情形下，於依本法取得使用許可後得適度擴大其範圍。」，又核定農村再生計畫並辦理農村社區土地重劃之社區（甲、丙種建築用地），未來不會劃設為農業發展地區第四類，是否能於規劃作業手冊等處予以說明，俾利後續農村社區土地重劃業務接軌。

◎本署綜合計畫組

- （一）有關劃設為城鄉發展地區第二類之三之丙種建築用地為何仍須取得使用許可辦理整體開發問題，因城鄉發展地區第二類之三主要計畫目的在於整體規劃，如採使用許可辦理整體開發，其土地使用管制與開發強度比照城鄉發展地區；反之，如未辦理整體開發前，建築用地仍可開發利用，惟其土地使用管制則比照農業發展地區第二類。
- （二）針對已取得建築權利之建築用地，後續辦理整體開發時，其申請條件或程序是否可以簡化，本署將再評估。
- （三）有關直轄市、縣（市）政府新增之國土功能分區分類，其土地使用管制規則是否可以比照城鄉發展地區第二類之一，建議不比照辦理。城鄉發展地區第二類之一為現行鄉村區之乙種建築用地，又丙種建築用地建蔽率為 40%，容積率為 120%，乙種建築用地建蔽率為 60%容積率為 240%，其土地使用強度不同，容許使用項目亦不同，建議直轄市、縣（市）政府依山坡地特性研議適當土地使用管制規則。

(四) 全國國土計畫明定農業發展地區第四類劃設條件，位於已核定農村再生範圍內屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，及原住民族核定部落範圍內之聚落(甲、丙種建築用地)方可劃為農業發展地區第四類。另有關土地重劃處建議國土計畫與農村社區土地重劃銜接等問題，本署將彙整 QA 問答集供參。

◎新北市政府

國土功能分區及其分類是否足敷使用，需確認 22 種使用地國土功能分區容許使用項目，方能進一步比對現行區域計畫容許使用項目之保留或限制權利程度，國土計畫管制規則未完成前，如何評估新增國土功能分區分類必要。

◎本署綜合計畫組

有關新增國土功能分區分類問題，建議直轄市、縣(市)政府應考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，不建議從土地管制層面思考。本組目前針對各個使用地於各個國土功能分區之容許使用項目彙整綜整表，預定於 108 年 4 月召開說明會，供縣市政府參考。

◎澎湖縣政府

(一) 澎湖縣農變建議題，住宅興建計畫經申請核准後，風景區變更編定為丙種建築用地，一般農業區變更編定為甲種建築用地，又依議程資料所示，澎湖縣甲種建築用地面積規模不大，人口規模卻達 2 萬人，即多數人口居住在聚集甲種建築用地。有關本次議

程建議辦理方式 2 及 3，達聚集一定規模以上之具體定義及標準為何，又澎湖縣人口規模相較於臺灣本島較小，是否能給予澎湖縣特殊彈性？

- (二) 有關本次議程資料所提 8 公尺聚集條件，其具體定義為何？
- (三) 有關建議辦理方式 1，依通案性劃設條件，劃設為適當國土功能分區，惟對既有權利保障及其未來土地使用管制為何，將影響縣市政府是否新增國土功能分區分類。
- (四) 未來如採建議辦理方式 3，新增國土功能分區分類，是否得就聚集甲種建築用地新增國土功能分區分類，另是否能提供通案性土地使用管制原則及使用強度予縣市政府參考。

#### ◎臺南市政府

臺南市農業發展地區（第一、二、三類）內丁種建築用地約有 580 公頃，部分具有群聚規模，針對具有群聚規模丁種建築用地是否能比照本次議程資料建議三種方式辦理。

#### ◎本署城鄉發展分署

- (一) 有關群聚丁種建築用地如何劃設國土功能分區議題，後續將安排研商會議討論。
- (二) 有關 8 公尺聚集條件操作方式，係參考既有巷弄寬度，設定聚集條件為 8 公尺。
- (三) 有關聚集達一定規模以上之標準，本次議程資料係採 1 公頃作為分析依據，雖於本次建議處理方式未

明確說明聚集條件及一定規模為何，如有必要，後續納入劃設國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊。



出席人員	職稱	簽到處
雲林縣政府	技正 科員	胡文德 李春城 楊世真
嘉義縣政府	技士	董建林
屏東縣政府	科員	鍾何平
花蓮縣政府	技士 科員	彭子皓 林湧欽 劉大綸 張志鴻
臺東縣政府	科員	張碧盈 洪境良
澎湖縣政府		歐政和 吳觀 王得仁 李新
基隆市政府	技士	林吉美
新竹市政府	科員	詹建勳 李振瑞
嘉義市政府		
金門縣政府		黃嘉璽
連江縣政府	聘用	陳曉鈞
本部地政司	科長 科員	袁世冬 柯人豪
本部土地重劃工程處	簡任工程師	吳東霖 紀文 張昌鈞
本署國家公園組	技正	王明堂
本署都市計畫組		
本署城鄉發展分署		
		陳愷 李志偉

出席人員	職稱	簽到處
本署綜合計畫組		
林副組長世民		
王組長兼簡任正工程司文林		
張簡任技正順勝		
廖簡任技正文弘		
蔡科長玉滿		蔡玉滿
		李冠德 魏以華
		高國峻 呂俊鈞
		柯堯利 陳仲崑
誠益科技股份有限公司		陳力士
長豐工程顧問股份有限公司		陳玉璽
		蔡妙璣