

國土功能分區規劃議題

第2次研商會議

內政部營建署

108.04.01

議程大綱

討論事項

- 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
- 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
- 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

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

說明

- 直轄市、縣(市)國土計畫 (以下簡稱**第二階段工作**) 應於109年4月30日前公告實施，國土功能分區圖 (以下簡稱**第三階段工作**) 應於111年4月30日前公告。依國土計畫法第22條規定，直轄市、縣 (市) 國土計畫公告實施後，應由各該主管機關**依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地**，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。
- 第三階段工作辦理國土功能分區圖劃設作業，**原則應依循直轄市、縣(市)國土計畫相關內容(包含國土功能分區示意圖)**，除非直轄市、縣 (市) 國土計畫**另有規定者**，否則各國土功能分區分類之劃設類別及範圍，尚不得與各該直轄市、縣(市)國土計畫不同。
- 考量直轄市、縣(市)國土計畫規劃過程，係以既有圖資進行套疊分析後劃設，與實際地形地勢不見得吻合，故第三階段國土功能分區應保留直轄市、縣(市)政府**參考實際地形地勢酌予調整邊界**之空間；此外，因實施都市計畫或國家公園計畫地區，仍依都市計畫法或國家公園法進行管制，且國土計畫法真正執行前，區域計畫法亦尚未廢止，於該**過渡期間仍有依循都市計畫法辦理新訂或擴大都市計畫、國家公園計畫檢討變更、依循區域計畫法辦理之非都市土地資源型使用分區檢討變更、更正或劃定案件，亦有非都市土地開發許可案件**，故第三階段國土功能分區劃設作業，除前開國土功能分區分類之邊界酌予調整外，亦應容許配合都市計畫法、國家公園法、區域計畫法辦理完成之新訂或擴大都市計畫、國家公園檢討變更、加強資源保育、配合目的事業主管機關法令檢討變更、更正使用分區案件及開發許可案件，調整為適當國土功能分區分類之空間。

擬辦

- 請各直轄市、縣(市)政府針對前說明內容式表示意見。
- 請本署城鄉發展分署依結論修正國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊，並請直轄市、縣（市）政府積極配合辦理相關規劃作業。

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

說明

- 依據全國國土計畫於第八章國土功能分區有關城鄉發展地區第2類之1劃設條件，既有之鄉村區、工業區及一定規模具城鄉發展性質之特定專用區均將劃設為該分類，惟前開劃設條件並未包含非都市土地聚集達一定規模以上之丙種建築用地。直轄市、縣（市）政府對於聚集丙種建築用地之國土功能分區分類劃設方式亦提出相關疑義，爰就該議題進行分析研議。
- 丙種建築用地係指供**森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者**。
- 除丙種建築用地外，目前亦存在有大規模「**老丙建**」，惟「老丙建」並非法定名詞，一般係指於山開辦法發布施行前，依66年9月30日發布施行之「山坡地保育利用條例施行細則」第12條規定，檢具山坡地開挖整地計畫書向縣（市）政府水土保持機關申請水土保持施工，經施工完成查驗合格，取得水土保持合格證明、或地勢平坦免整地證明，或依86年3月26日修正前之山開辦法第25條規定取得雜項使用執照後，據以向地政機關申辦變更編定為丙種建築用地者。因前開「老丙建」**資料尚未蒐集建置**，故本案**係以聚集達一定規模以上之丙種建築用地為研議範疇**。

現況分析-範疇界定

- 考量原區域計畫鄉村區劃定原則為「聚居在200人以上，得斟酌地方情形及需要，就現有建地邊緣為範圍，劃為鄉村區。但山地鄉及離島地區之聚居人口在100人以上者，得比照辦理」；另依非都市土地使用管制規則「申請開發社區之計畫達50戶或土地面積在1公頃以上，應變更為鄉村區」，爰以全國所有丙種建築用地基礎，扣除屬開發許可之丙種建築用地，並考量8公尺以下巷弄主要為當地住戶進出使用，因此以8公尺作為聚集範圍進行劃設，並針對該劃設範圍面積規模及人口規模進行統計分析。
- 全國符合模擬條件之丙種建築用地共計約56,928處，面積約為7,338公頃；其中超過1公頃以上者共計約739處(約佔總數1.30%)，面積約為2,265公頃(約佔總數30.87%)，而人數超過100人以上者共計約478處(約佔總數0.84%)，人口數約為169,471人(約佔總數44.70%)。

現況分析-面積規模

- 全臺丙種建築用地面積規模以小於1公頃為多，共有56,189處，約計5,073公頃；大於30公頃共有7處，約計296公頃。

縣市別	1公頃以下		1-5公頃		5-10公頃		10-30公頃		30公頃以上		總計	
	處數	面積	處數	面積	處數	面積	處數	面積	處數	面積	處數	面積
基隆市	542	28	1	5	1	6	0	0	0	0	544	39
新北市	7,284	530	91	198	15	95	10	158	2	98	7,402	1,080
桃園市	2,170	248	47	92	1	10	5	74	2	77	2,225	501
新竹市	465	52	18	39	5	36	2	36	1	42	491	204
新竹縣	6,863	601	40	70	8	60	1	14	0	0	6,912	745
苗栗縣	9,994	907	100	197	15	103	1	12	0	0	10,110	1,218
臺中市	2,852	230	42	80	4	26	1	24	1	37	2,900	397
彰化縣	914	120	22	41	3	22	0	0	0	0	939	183
南投縣	7,926	685	87	145	2	15	0	0	1	43	8,016	888
雲林縣	558	80	6	9	0	0	0	0	0	0	564	89
嘉義縣	3,402	367	33	48	0	0	0	0	0	0	3,435	415
臺南市	2,715	289	39	57	0	0	0	0	0	0	2,754	346
高雄市	2,957	305	38	64	7	51	3	42	0	0	3,005	462
屏東縣	567	72	27	44	0	0	0	0	0	0	594	116
宜蘭縣	876	71	6	9	1	6	0	0	0	0	883	86
花蓮縣	2,948	222	16	21	0	0	0	0	0	0	2,964	244
臺東縣	3,067	259	33	54	1	6	0	0	0	0	3,101	319
澎湖縣	89	6	0	0	0	0	0	0	0	0	89	6
總計	56,189	5,073	646	1,173	63	436	23	360	7	296	56,928	7,338

現況分析-人口規模

- 全臺丙種建築用地以人口規模小於100人為多，共有56,450處，約計21萬人；人口規模達1000人以上共有26處，約計6萬人。

縣市別	0-100		100-200		200-500		500-1000		1000以上		總計	
	處數	人口	處數	人口	處數	人口	處數	人口	處數	人口	處數	人口
基隆市	541	1,020	2	261	0	0	1	752	0	0	544	2,033
新北市	7,303	20,848	49	7,011	29	8,920	12	7,579	9	25,258	7,402	69,616
桃園市	2,172	10,254	22	3,033	18	5,664	4	2,865	9	20,049	2,225	41,865
新竹市	455	3,275	16	2,395	12	4,354	4	2,184	4	9,845	491	22,053
新竹縣	6,878	21,511	13	1,891	15	4,394	5	3,211	1	1,561	6,912	32,568
苗栗縣	10,023	44,626	48	6,551	29	8,403	7	4,141	3	3,378	10,110	67,099
臺中市	2,854	8,253	27	3,639	14	3,712	5	2,884	0	0	2,900	18,488
彰化縣	908	7,152	18	2,350	8	2,539	5	3,939	0	0	939	15,980
南投縣	7,979	28,250	29	3,784	7	2,073	1	523	0	0	8,016	34,630
雲林縣	563	2,519	1	171	0	0	0	0	0	0	564	2,690
嘉義縣	3,425	16,184	8	1,062	2	608	0	0	0	0	3,435	17,854
臺南市	2,751	9,916	3	426	0	0	0	0	0	0	2,754	10,342
高雄市	2,979	11,746	14	1,763	10	2,716	2	1,425	0	0	3,005	17,650
屏東縣	592	2,997	1	126	1	206	0	0	0	0	594	3,329
宜蘭縣	882	2,939	0	0	1	256	0	0	0	0	883	3,195
花蓮縣	2,963	8,073	1	107	0	0	0	0	0	0	2,964	8,180
臺東縣	3,093	9,817	6	750	2	712	0	0	0	0	3,101	11,279
澎湖縣	89	313	0	0	0	0	0	0	0	0	89	313
總計	56,450	209,693	258	35,320	148	44,557	46	29,503	26	60,091	56,928	379,164

現況分析-環境敏感地區分析

- 而為了解聚集之三種建築用地與地質敏感區(山崩與地滑)及土石流潛勢溪流影響範圍之重疊情形，爰分析彙整如下：

縣市別	位於山崩地滑面積 (公頃)	位於土石流潛勢溪流影響範圍面 積 (公頃)	位於山崩地滑或土石流潛勢溪流 影響範圍面積(公頃)
基隆市	9.32	0.30	9.62
新北市	119.39	7.10	126.13
桃園市	13.16	0.76	13.85
新竹縣	47.82	14.17	60.58
新竹市	0.12	-	0.12
苗栗縣	59.20	14.02	72.25
台中市	30.97	12.36	42.91
彰化縣	0.54	1.64	2.18
南投縣	48.66	57.97	105.64
嘉義縣	63.36	6.01	68.98
台南市	12.23	3.03	15.26
高雄市	14.74	14.58	29.1
屏東縣	8.83	3.55	12.37
宜蘭縣	2.82	5.62	8.4
花蓮縣	12.64	12.23	24.52
雲林縣	10.35	1.59	11.66
台東縣	12.37	10.57	22.79
總計	466.52	165.5	626.36

現況分析-以新北市為例

- 因新北市及桃園市之聚集丙種建築用地面積較大且人口數較多，爰針對新北市及桃園市轄內聚集丙種建築用地面積達1公頃以上者進行分析：

1. 新北市轄範圍內屬該面積規模者，共計118處約549公頃（其它1公頃以下者共計7,284處，530公頃）。各區分布面積如下表4。因新北市1公頃以上丙種建築用地於新北市以**汐止區**與**新店區**分布面積較多，因此後續將再進一步進行套疊分析。另三峽區有位於森林區之丙建（約2.90公頃），瑞芳區則有丙建位於河川區（約0.05公頃）。

縣(市)別	面積(公頃)	使用分區
三芝區	43.62	山坡地保育區
三峽區	106.23	山坡地保育區、森林區
土城區	8.36	山坡地保育區
石碇區	1.28	山坡地保育區
汐止區	166.33	山坡地保育區
金山區	24.99	山坡地保育區
淡水區	38.92	山坡地保育區
深坑區	10.28	山坡地保育區
新店區	86.60	山坡地保育區
瑞芳區	30.03	山坡地保育區、河川區
萬里區	9.22	山坡地保育區
樹林區	10.94	山坡地保育區
雙溪區	1.79	山坡地保育區
鶯歌區	10.58	山坡地保育區
總計	549.17	

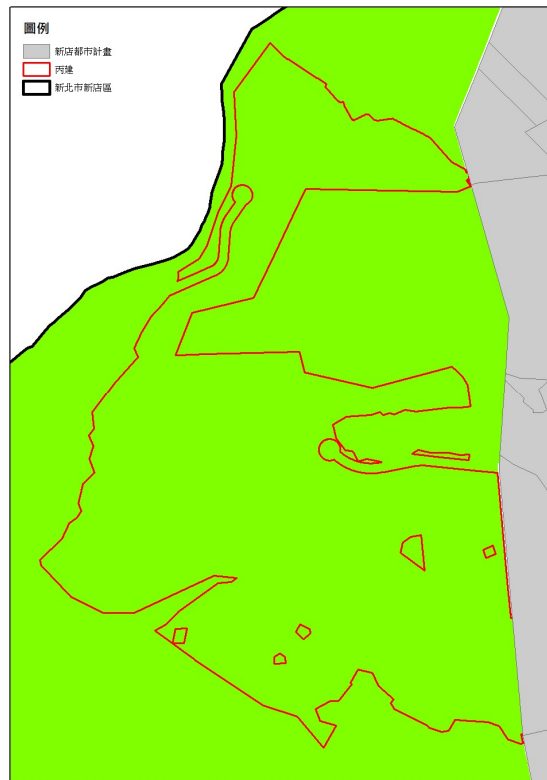
現況分析-以新北市為例

2.再就該聚集丙種建築用地模擬未來可能之國土功能分區分類，經套疊分析後(國2、農3內之丙建約545.39)，新北市全區丙種建築用地位於國土保育地區第2類者面積約57公頃，佔約10%，位於農業發展地區第3類者面積約489公頃，約佔90%。新店區位於國土保育地區第2類者面積約7公頃，位於農業發展地區第3類者面積約79公頃。汐止區位於國土保育地區第2類者面積約9公頃，位於農業發展地區第3類者面積約157公頃，如下表5。因國土保育地區第2類劃設條件包含山崩地滑地質敏感區，由前開結果可以瞭解，聚集之丙種建築用地反而大多係屬農業發展地區第3類，與過去社會大眾認為**該等建築用地係屬環境敏感程度較高地區之既有印象不同**。

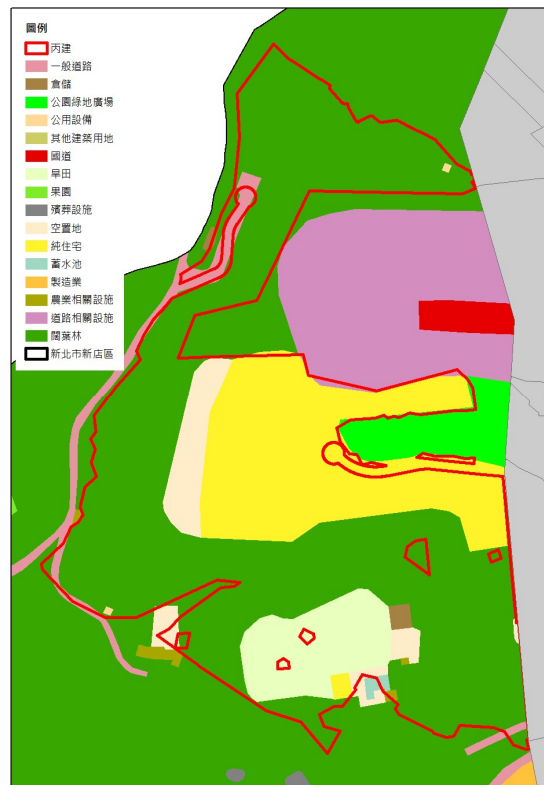
項目	新店區		汐止區		新北市全區	
	面積 (公頃)	比例	面積 (公頃)	比例	面積 (公頃)	比例
國保二	7.22	8.34%	8.75	5.28%	56.55	10.37%
農發三	79.30	91.66%	156.90	94.72%	488.84	89.63%
合計	86.52	100%	165.65	100%	545.39	100%

案例說明

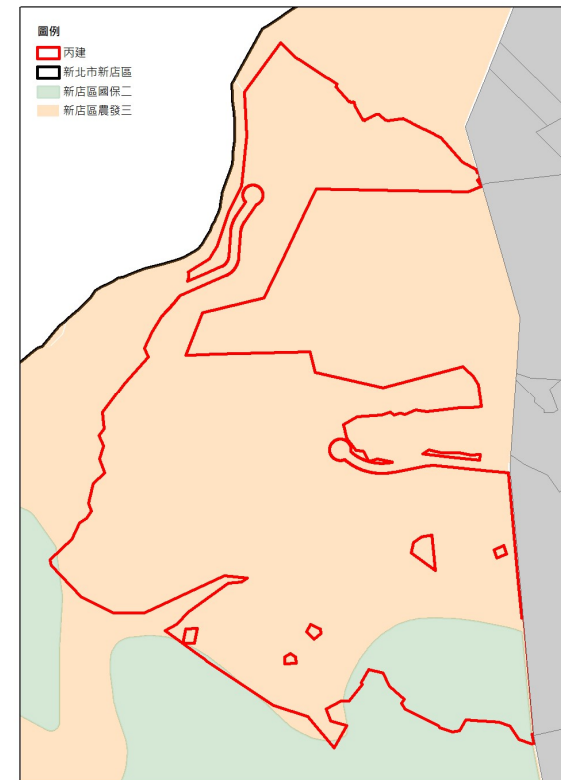
■ 新北市新店區安興路95巷與敦南花園周邊地區為例



非都分區



國土利用現況



國土功能分區

現況分析-以桃園市為例

- 1.桃園市轄範圍內屬該面積規模者，共計55處約253公頃（其它1公頃以下者共計2170處，248公頃）。因桃園市1公頃以上丙種建築用地以楊梅區與龍潭區分布面積最多，因此後續再進一步進行套疊分析。另大溪區有位於風景區之丙建（約19.74公頃）。

縣別	面積(公頃)	使用分區
大溪區	24.42	山坡地保育區、風景區
楊梅區	157.52	山坡地保育區
龍潭區	38.92	山坡地保育區
龜山區	31.66	山坡地保育區
總計	252.52	

註：其他行政區未有符合模擬條件之丙種建築用地

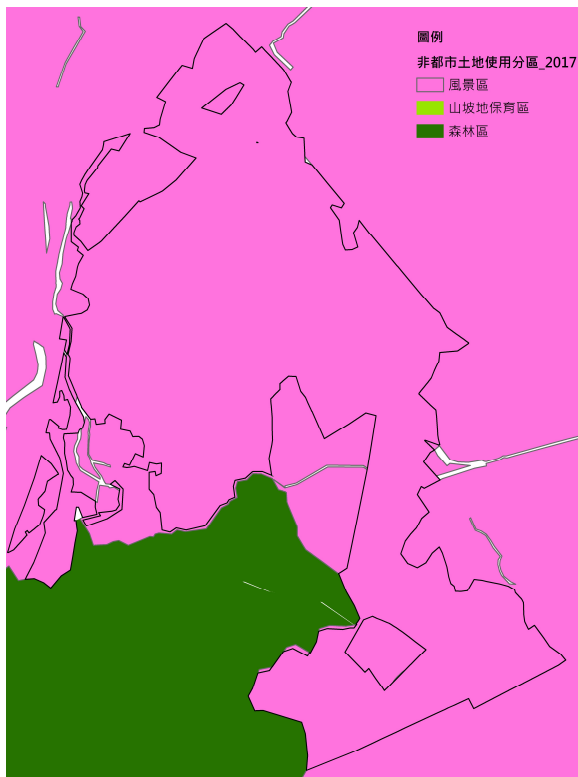
現況分析-以桃園市為例

2.再就該聚集丙種建築用地模擬未來可能之國土功能分區分類，經套疊分析後(國2、農3內之丙建約252.35)，桃園市全區丙種建築用地位於國土保育地區第2類者面積約24公頃，佔約10%，位於農業發展地區第3類者面積約228公頃，約佔90%。楊梅區位於農業發展地區第3類者面積約157公頃。龍潭區位於農業發展地區第3類者面積約39公頃。桃園市僅大溪區有丙建位於國土保育地區地2類，面積約24公頃。因國土保育地區第2類劃設條件包含山崩地滑地質敏感區，由前開結果可以瞭解，聚集之丙種建築用地反而大多係屬農業發展地區第3類，亦與過去社會大眾認為該等建築用地係屬環境敏感程度較高地區之既有印象不同。

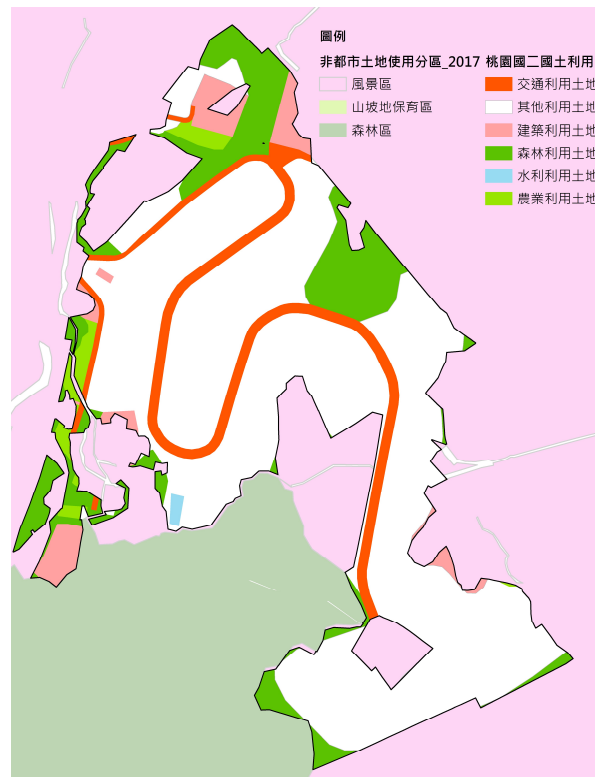
項目	楊梅區		龍潭區		桃園市全區	
	面積(公頃)	比例	面積(公頃)	比例	面積(公頃)	比例
國保二	0	0	0	0	24.40	9.67
農發三	157.39	100	38.91	100	227.95	90.33
合計	157.39	100	38.91	100	252.35	100

案例說明

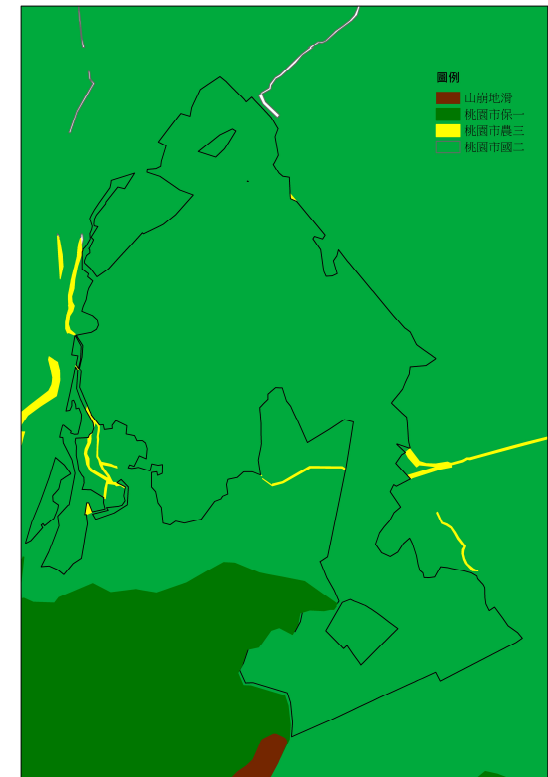
■ 桃園市大溪區康莊路三段885巷與香光山寺周邊地區為例



非都分區



國土利用現況



國土功能分區

肆、建議

- 因全國國土計畫第八章規範之國土功能分區分類劃設條件就此尚無特殊規定其應劃設為何種國土功能分區分類，致使這些已取得建築權利之丙種建築用地將可能劃設為不同國土功能分區分類（多為國2或農3），且因過去係按現況編定，並未有計畫引導概念，爰此，本署針對該等聚集達一定規模以上建築用地之國土功能分區劃設方式，建議按下列方式擇一辦理：

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或農3）。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。

肆、建議

方式2：屬聚集達一定規模以上且「尚未開發」之丙種建築用地，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。

方式3：屬聚集達一定規模以上且「已開發」之丙種建築用地：

- 1.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(例如，留設一定比例以上之公共設施用地)及土地使用管制原則等相關內容。
- 2.鄰近都市計畫者，經直轄市、縣(市)政府評估有併同鄰近都市計畫整體規劃需求者，得評估劃設為城鄉發展地區第2類之3。

擬辦

- 請各直轄市、縣(市)政府針對前開劃設方式表示意見。
- 請本署城鄉發展分署依結論修正國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊，並請直轄市、縣（市）政府積極配合辦理相關規劃作業。

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

相關法規

- 依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知編定原則表」相關規定，有關區域計畫編訂甲種建築用地之相關原則如下表所示：

使用分區編號 使用分區 使用地類別 編定原則	一		二		三	四	五	六	七	八	九	十
	特定農業區		一般農業區		鄉村區	工業區	森林區	山坡地保育區	風景區	河川區	特定專用區	海域區
	非①	①	非①	①								
一、甲種建築用地	✓	×	✓	×	×	×	×	×	×	×	✓	×

§9：合於下列情形之一土地，在山坡地範圍外之農業區或特定專用區編為甲種建築用地：

- (1)於使用編定結果公告前屬「建」地目。
- (2)於使用編定結果公告前已奉准變更為「建」地目。
- (3)於使用編定結果公告前實際已全部（宗）作建築使用或已依法完成基礎工程者。但原依土地法規定編定為農業用地之土地，非法變更作建築使用以及依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法申請建築農舍之土地，仍編為農牧用地。

現況分析-級距建立與分析

- 依據106年地籍圖，全臺甲種建築用地面積約**11,149公頃**，其中分布面積較多者為**桃園市**約1,794公頃、**彰化縣**約1,706公頃及**雲林縣**約1,005公頃；分布面積較少者則為新北市約217公頃、澎湖縣約194公頃及新竹市約55公頃。
- 考量區域計畫鄉村區之劃定原則為「凡人口聚居在二百人以上，得斟酌地方情形及需要，就現有建地邊緣為範圍，劃為鄉村區。但山地鄉及離島地區之聚居人口在一百人以上者，得比照辦理。」；另依非都市土地使用管制規則規定「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。」。爰以扣除開發許可範圍之甲種建築用地作為分析基礎，考量**8公尺以下巷弄主要為當地住戶進出使用，以8公尺作為聚集條件**，並針對其**面積規模及人口規模**進行統計分析。

全台甲種建築用地分布面積

縣（市）別	面積（公頃）
新北市	217
桃園市	1,794
新竹市	55
新竹縣	510
苗栗縣	575
臺中市	697
彰化縣	1,706
南投縣	391
雲林縣	1,005
嘉義縣	643
臺南市	729
高雄市	526
屏東縣	497
宜蘭縣	985
花蓮縣	371
臺東縣	254
澎湖縣	194
總計	11,149

資料來源：106年地籍圖，國土測繪中心。

現況分析-面積規模

- 全臺甲種建築用地面積規模以**小於1公頃為多**，共有**57,995處**，約計**8,848公頃**；另有**12處**甲種建築用地面積規模達**5公頃以上**，分別為桃園市（3處）、臺南市（2處）、高雄市（2處）、屏東縣（2處）、花蓮縣（2處）及臺東縣（1處），約計**120公頃**。

縣市別	1公頃以下		1-5公頃		5-10公頃		10-30公頃		30公頃以上		總計	
	處數	面積	處數	面積	處數	面積	處數	面積	處數	面積	處數	面積
新北市	1,474	195	14	23	0	0	0	0	0	0	1,488	217
桃園市	7,341	1,423	209	316	1	8	2	30	0	0	7,553	1,777
新竹市	418	52	2	3	0	0	0	0	0	0	420	55
新竹縣	3,163	456	36	53	0	0	0	0	0	0	3,199	509
苗栗縣	3,879	524	35	51	0	0	0	0	0	0	3,914	575
臺中市	5,112	641	36	55	0	0	0	0	0	0	5,148	696
彰化縣	6,982	1,278	278	420	0	0	0	0	0	0	7,260	1,697
南投縣	2,746	337	37	54	0	0	0	0	0	0	2,783	391
雲林縣	4,315	744	171	261	0	0	0	0	0	0	4,486	1,004
嘉義縣	2,709	448	127	196	0	0	0	0	0	0	2,836	643
臺南市	2,975	489	138	228	2	12	0	0	0	0	3,115	729
高雄市	2,852	396	61	102	1	6	1	23	0	0	2,915	526
屏東縣	2,806	325	88	143	0	0	2	25	0	0	2,896	493
宜蘭縣	5,403	884	74	99	0	0	0	0	0	0	5,477	983
花蓮縣	2,652	305	32	56	2	10	0	0	0	0	2,686	371
臺東縣	1,225	175	39	63	1	7	0	0	0	0	1,265	245
澎湖縣	1,943	178	8	16	0	0	0	0	0	0	1,951	194
總計	57,995	8,848	1,385	2,136	7	42	5	78	0	0	59,392	11,104

現況分析-人口規模

- 全臺甲種建築用地以人口規模**小於100人為多**，共有**57,778處**，約計**57.9萬人**；另有**5處**甲種建築用地人口規模達**1000人以上**，分別為桃園市（1處）、臺中市（1處）、臺南市（2處）及高雄市（1處），共計**36,349人**。

縣市別	0-100		100-200		200-500		500-1000		1000以上		總計	
	處數	人口	處數	人口	處數	人口	處數	人口	處數	人口	處數	人口
新北市	1,436	13,233	30	4,327	20	6,280	2	1,760	0	0	1,488	25,600
桃園市	7,107	85,646	304	42,101	120	35,680	21	15,187	1	1,578	7,553	180,192
新竹市	399	6,349	16	2,308	5	1,092	0	0	0	0	420	9,749
新竹縣	3,119	32,199	64	8,629	13	3,378	3	1,671	0	0	3,199	45,877
苗栗縣	3,861	43,019	38	4,887	13	3,895	2	1,116	0	0	3,914	52,917
臺中市	5,072	39,411	59	7,390	15	3,796	1	822	1	1,299	5,148	52,718
彰化縣	6,954	93,366	244	32,861	58	15,047	4	2,637	0	0	7,260	143,911
南投縣	2,749	21,944	28	3,624	6	1,740	0	0	0	0	2,783	27,308
雲林縣	4,408	46,391	64	8,201	14	4,118	0	0	0	0	4,486	58,710
嘉義縣	2,750	26,210	75	10,217	11	3,329	0	0	0	0	2,836	39,756
臺南市	3,026	24,789	61	8,385	24	6,404	2	1,068	2	2,494	3,115	43,140
高雄市	2,850	25,580	41	5,491	19	5,620	4	2,561	1	3,204	2,915	42,456
屏東縣	2,867	21,123	22	2,885	7	1,708	0	0	0	0	2,896	25,716
宜蘭縣	5,341	61,558	120	16,187	16	4,470	0	0	0	0	5,477	82,215
花蓮縣	2,654	16,047	28	3,708	4	1,095	0	0	0	0	2,686	20,850
臺東縣	1,258	8,454	6	827	1	282	0	0	0	0	1,265	9,563
澎湖縣	1,927	13,577	18	2,401	5	1,472	1	952	0	0	1,951	18,402
總計	57,778	578,896	1,218	164,429	351	99,406	40	27,774	5	8,575	59,392	879,080

案例說明

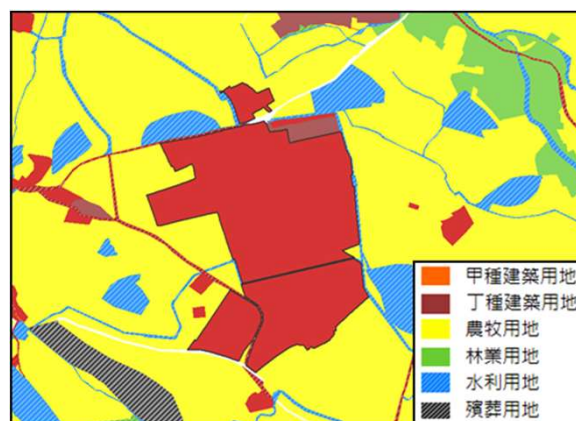
■ 面積規模達10公頃以上之甲種建築用地

案例一

區位：桃園市楊梅區

面積：18.2公頃

現況：童話森林社區



非都編定



國土功能分區

案例二

區位：屏東縣長治鄉

面積：12.6公頃

現況：果園



非都編定



國土功能分區

案例說明

■ 人口規模達1000人以上之甲種建築用地

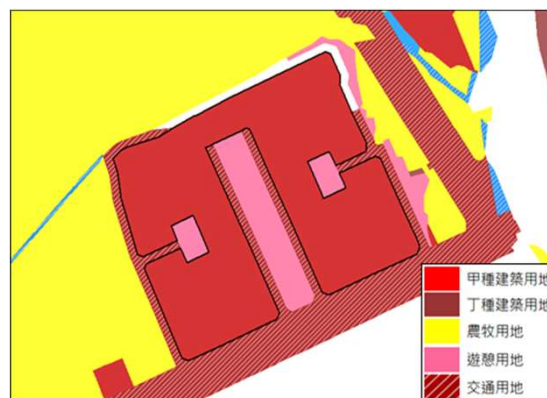
案例一

區位：桃園市大園區

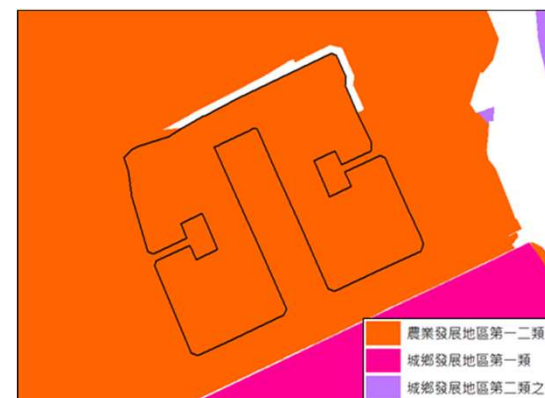
人口：1,578人

面積：2.6公頃

現況：聯大花園



非都編定



國土功能分區

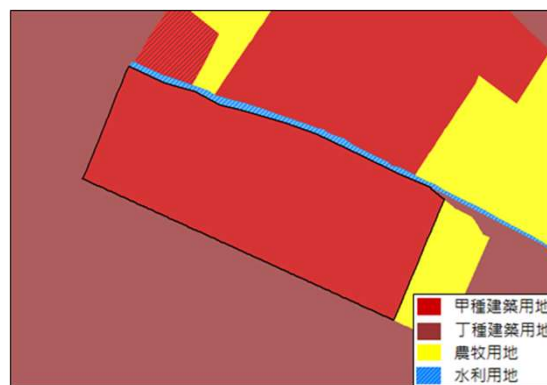
案例二

區位：臺中市大里區
及太平區

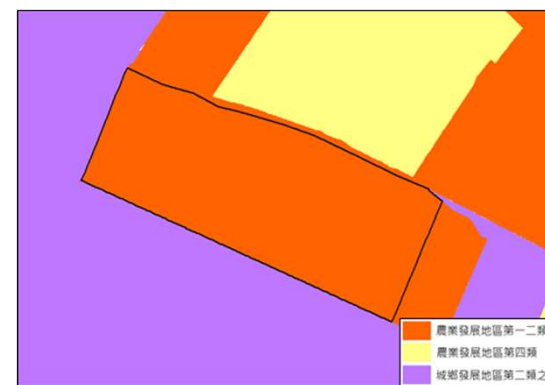
人口：1,299人

面積：3.1公頃

現況：宏巨國際村



非都編定



國土功能分區

案例說明

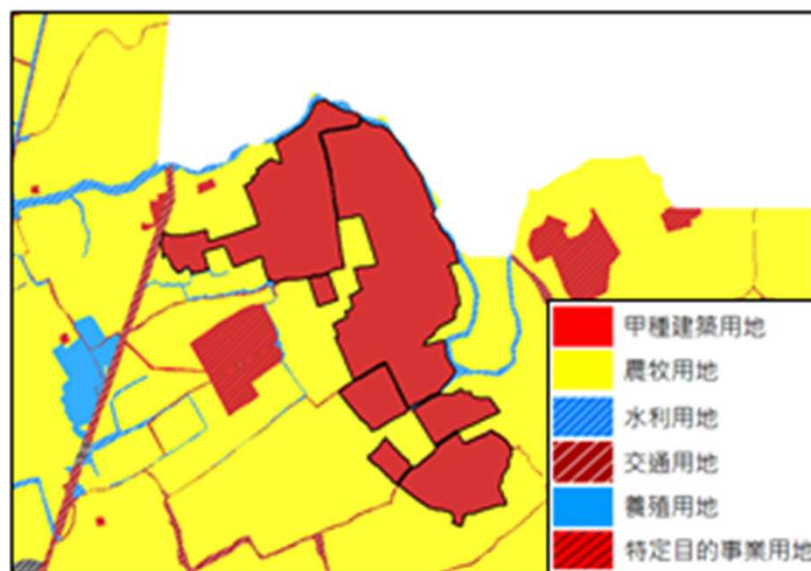
- 面積規模達10公頃以上且人口規模達1000人以上之甲種建築用地

區位：高雄市湖內區及路竹區

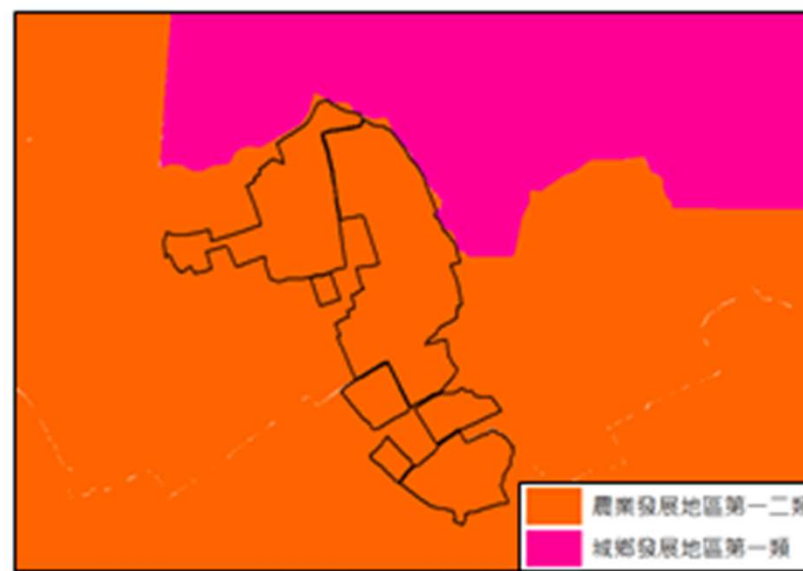
面積：22.6公頃

人口：3,204人

現況：正義社區



非都用地編定



國土功能分區

建議

- 因全國國土計畫第八章規範之國土功能分區分類劃設條件就此尚無特殊規定其應劃設為何種國土功能分區分類，致使這些已取得建築權利之甲種建築用地將可能劃設為不同國土功能分區分類（多為農1、2），且因過去係按現況編定，並未有計畫引導概念，爰此，針對該等建築用地之功能分區劃設，研擬處理方式如下：

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）。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。

建議

方式2：屬聚集達一定規模以上且「尚未開發」之甲種建築用地，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。

方式3：屬聚集達一定規模以上且「已開發」之甲種建築用地：

- 1.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。
- 2.鄰近都市計畫者，經直轄市、縣(市)政府評估有併同鄰近都市計畫整體規劃需求者，得評估劃設為城鄉發展地區第2類之3。

擬辦

- 請各直轄市、縣(市)政府針對前開劃設方式表示意見。
- 請本署城鄉發展分署依結論修正國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊，並請直轄市、縣（市）政府積極配合辦理相關規劃作業。

簡報結束
