

## 內政部營建署 開會通知單

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國108年3月15日

發文字號：營署綜字第1081043317號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一

開會事由：國土功能分區規劃議題第2次研商會議

開會時間：108年4月1日(星期一)下午2時30分

開會地點：本署107會議室(臺北市八德路二段342號)

主持人：林組長秉勳

聯絡人及電話：專員呂依錡02-87712955

出席者：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(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、2科、3科)

列席者：誠益科技股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司

副本：本署綜合計畫組1科

備註：

- 一、檢附會議議程資料1份，請攜帶準時與會。
- 二、請持本開會通知單進出本署；本署來賓車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具。

## 國土功能分區規劃議題第2次研商會議 議程

### 壹、緣由

全國國土計畫業於 107 年 4 月 30 日公告實施。依國土計畫法(以下簡稱本法)第 45 條規定，直轄市、縣(市)主管機關應於全國國土計畫公告實施後 2 年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣(市)國土計畫；並於直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後 2 年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。為使直轄市、縣(市)政府如期完成前開法定工作，本部除於全國國土計畫納入國土功能分區劃設條件，並研擬規劃手冊外，且於 106 年度補助 18 直轄市、縣(市)政府辦理所屬國土計畫規劃作業，於 107 年度補助所有直轄市、縣(市)政府辦理所屬國土功能分區劃設作業。

為協助直轄市、縣(市)政府辦理國土功能分區規劃作業，本署後續將持續召開國土功能分區規劃議題研商會議，就相關議題提出建議處理方式，供直轄市、縣(市)政府辦理規劃參考。本次會議針對直轄市、縣(市)國土計畫之「國土功能分區及其分類之劃設」該項目應載明事項及內容，與非都市土地聚集達一定規模以上甲、丙種建築用地之國土功能分區劃設建議方式等議題進行討論。

## 貳、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

說明：

- 一、按本法第 45 條規定，直轄市、縣(市)國土計畫（按：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（按：以下簡稱第三階段工作）應於 111 年 4 月 30 日前公告。依本法第 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，是以，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。
- 二、惟考量直轄市、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。

三、基於前開考量，為利直轄市、縣(市)國土計畫作業之進行，針對第二階段及第三階段工作應完成事項彙整如下：

(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，故第三階段工作除應依各該直轄市、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。

四、綜上，本署城鄉發展分署將依據前開彙整之工作項目，於製作「國土功能分區與分類及使用地劃設作業手冊」時，分別針對「直轄市、縣(市)國土計畫(國土功能分區與分類示意圖)」階段及「國土功能分區與分類及使用地劃設作業」階段撰寫所對應之相關內容(詳附件-國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(初稿)(因應縣市國土計畫劃設國土功能分區分類示意圖))，以供各地方政府於各階段進行相關作業之參據。

擬辦：

- 一、請各直轄市、縣(市)政府針對前開說明內容表示意見。
- 二、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：

一、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。

二、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<sup>1</sup>。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，以該劃設範圍進行分析：

（一）按前開原則劃設後，聚集丙種建築用地之面積規模

---

<sup>1</sup> 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。

及人口數，如下表 1、2 所示：

表 1 丙種建築用地面積計算

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

資料來源：依國土測繪中心 106 年地籍資料模擬彙整

表 2 丙種建築用地人口計算

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

資料來源：依國土測繪中心 106 年地籍資料模擬彙整

(二) 由前開模擬分析結果可知，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%)。

(三) 而為了解聚集之丙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，爰分析彙整如下表 3。

表 3 丙種建築用地涉及山崩地滑及土石流潛勢溪流影響範圍面積分析

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

資料來源：依 106 年國土測繪中心地籍資料及環境敏感地區單一窗口查詢平台之環境敏感地區

圖資套疊計算

(四) 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：

(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最多，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）。

表 4 新北市 1 公頃以上丙種建築用地面積分布

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	

資料來源：依國土測繪中心 106 年地籍資料模擬彙整

(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。

表5 丙種建築用地（1公頃以上）位於國保2與農發3套疊分析結果

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%

資料來源：依國土測繪中心106年地籍資料及城鄉發展分署國土功能分區模擬圖資套疊計算

(3)為了解分析範圍內丙種建築用地現況是否已開發，另套疊國土利用現況調查（已開發初步界定為建築利用之商業、純住宅、混合使用住宅、製造業、倉儲、宗教、殯葬設施和其他建築利用）可知丙種建築用地於國土保育地區第2類和農業發展地區第3類已開發建築利用及未開發利用之各別面積下表6。

表6 丙種建築用地（1公頃以上）位於國保二與農發三國土利用套疊分析

項目	新店區		汐止區		新北市全區	
	已開發面積 (公頃)	未開發面積 (公頃)	已開發面積 (公頃)	未開發面積 (公頃)	已開發面積 (公頃)	未開發面積 (公頃)
國保二	3.99	3.23	5.22	3.53	21.28	35.26
農發三	29.80	49.50	72.27	84.63	236.30	252.53
合計	33.79	52.73	77.49	88.16	257.58	287.79

資料來源：依國土測繪中心106年地籍資料及城鄉發展分署國土功能分區模擬圖資套疊計算

## 2. 桃園市：

(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）。各區分布面積如下表 7。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）。

表 7 桃園市 1 公頃以上丙種建築用地面積分布

縣(市)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	

資料來源：依國土測繪中心 106 年地籍資料模擬彙整

註：其他行政區未有符合模擬條件之丙種建築用地

(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 公頃)，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，如下表 8。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。

表 8 丙種建築用地（1 公頃以上）位於國保二與農發三套疊分析結果

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

資料來源：依國土測繪中心 106 年地籍資料及城鄉發展分署國土功能分區模擬圖資套疊計算

(3) 為了解該聚集之丙種建築用地現況是否已開發，另套疊國土利用現況調查資料（已開發初步界定為建築利用之商業、純住宅、混合使用住宅、製造業、倉儲、宗教、殯葬設施和其他建築利用）可知丙種建築用地於國土保育地區第 2 類和農業發展地區第 3 類已開發建築利用及未開發利用之各別面積如下表 9，目前尚未開發者為多。大溪區有位於國土保育第 2 類者，已開發面積約 5.5 公頃。

表 9 丙種建築用地（1 公頃以上）位於國保二與農發三國土利用套疊分析

項目	楊梅區		龍潭區		桃園市全區	
	已開發面積 (公頃)	未開發面積 (公頃)	已開發面積 (公頃)	未開發面積 (公頃)	已開發面積 (公頃)	未開發面積 (公頃)
國保二	0	0	0	0	5.50	18.90
農發三	82.01	75.38	23.62	15.30	227.95	227.95
合計	82.01	75.38	23.62	15.30	233.45	246.85

資料來源：依國土測繪中心 106 年地籍資料及城鄉發展分署國土功能分區模擬圖資套疊計算

### 三、案例分析

(一) 新北市新店區安興路 95 巷與敦南花園周邊地區為例，該範圍內有丙種建築用地約 5.4 公頃，其中國保二約 0.5 公頃，其它均為農三。國二範圍內建築利用包含倉儲與純住宅。有一處建築利用土地部分位於國土保育地區第二類，部分位於農業發展地區第三類，如下圖 1 至圖 5。

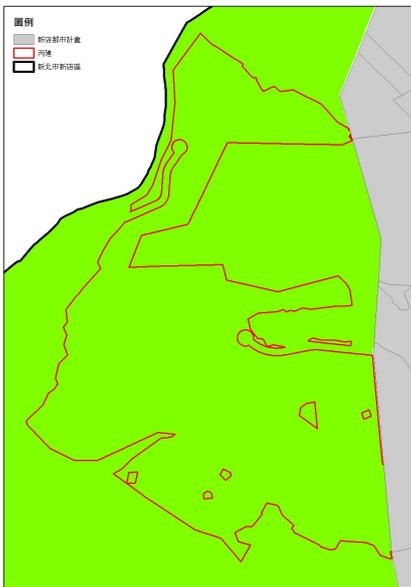


圖 1 土地使用分區圖

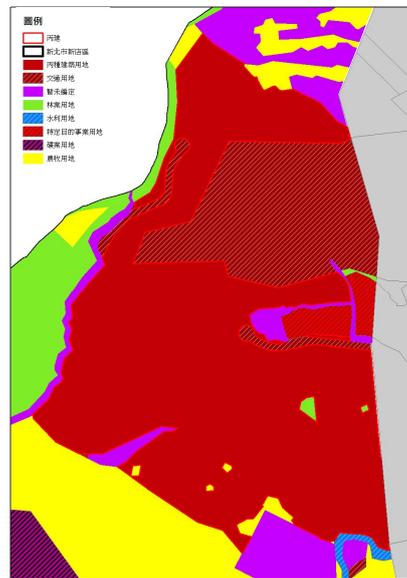


圖 2 土地使用編定圖

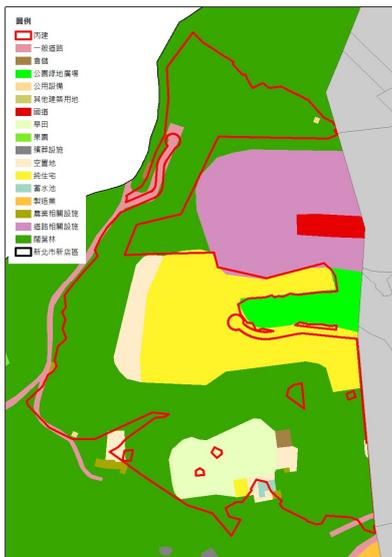


圖 3 國土現況例用圖



圖 4 位置圖(新店區安興路 95 巷與敦南花園周邊丙建)

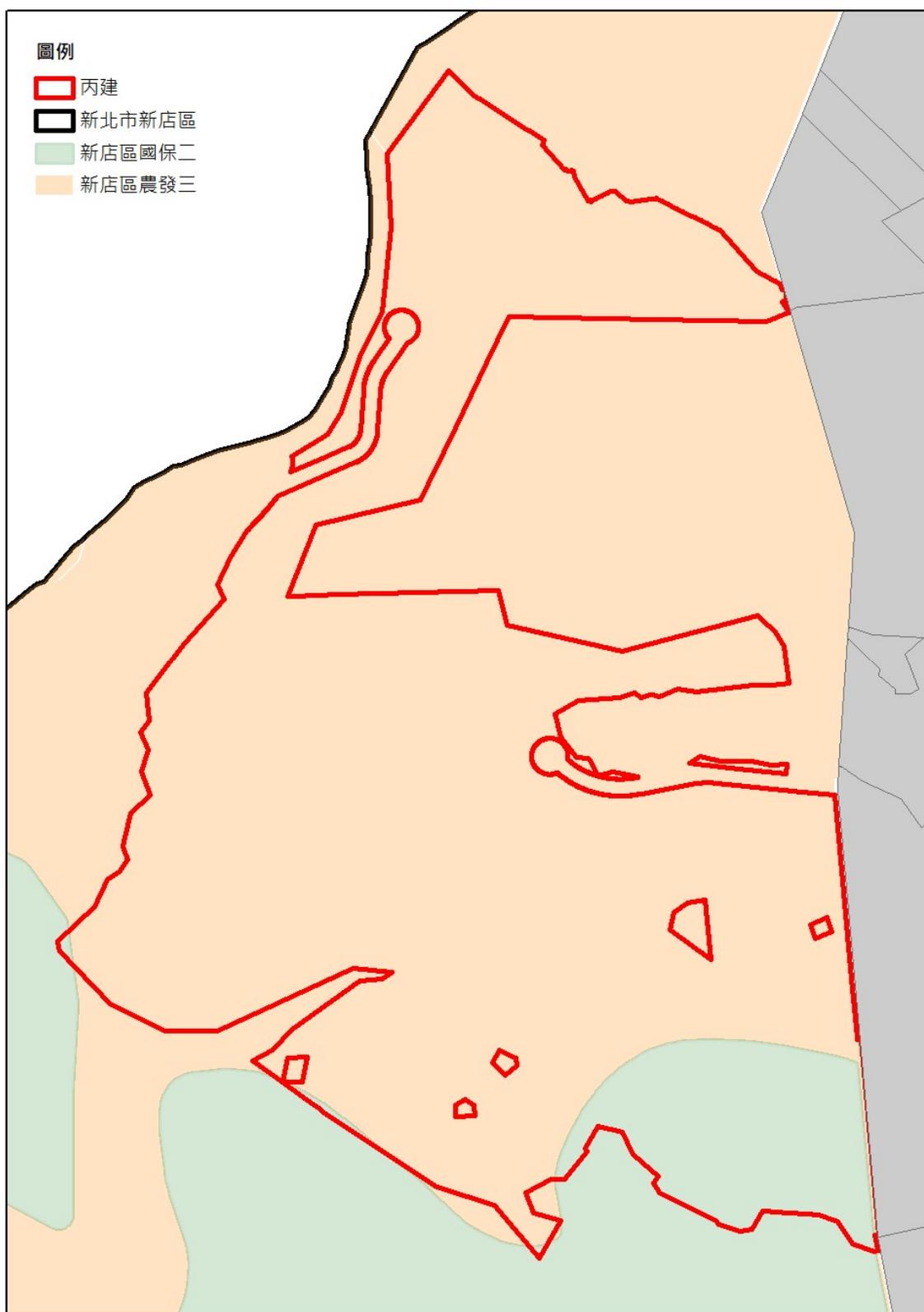


圖 5 國土功能分區圖

(二) 以桃園市大溪區康莊路三段 885 巷與香光山寺周邊地區為例，該範圍內有丙種建築用地位於國保 2 約 11 公頃，包含倉儲、純住宅、宗教與殯葬。如下圖 6 至圖 8。

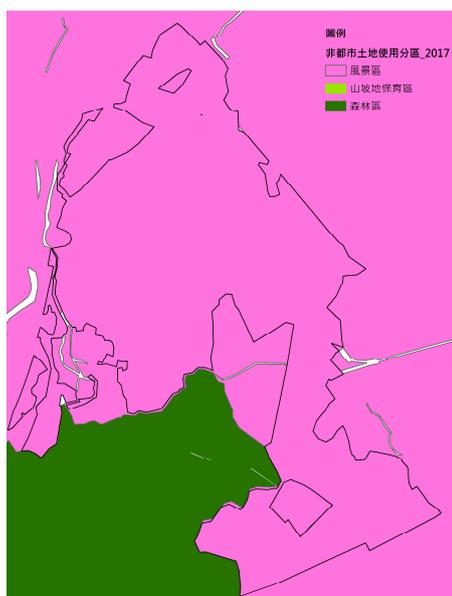


圖 6 土地使用分區圖

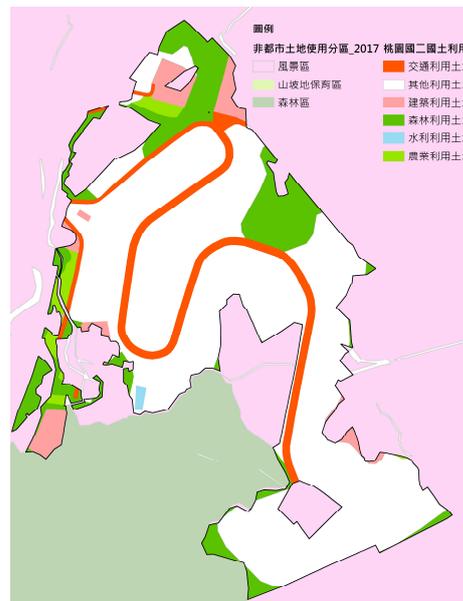


圖 7 國土利用現況圖

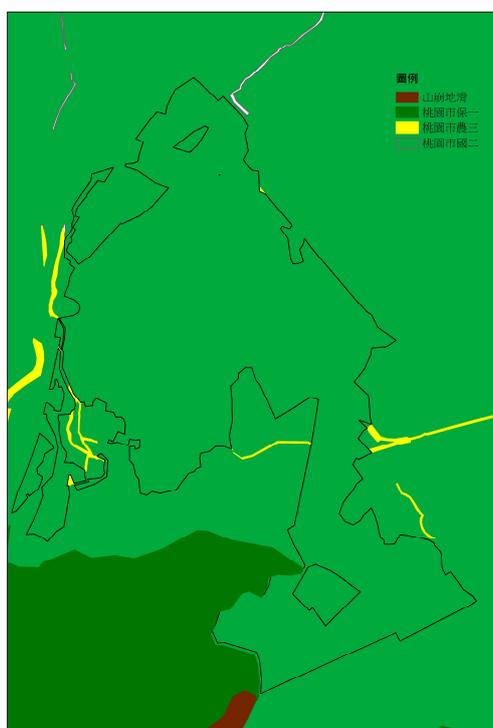


圖 8 國土功能分區圖

#### 四、建議處理方式

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：

- (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 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。
- (二) 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。
- (三) 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二類之三。

擬辦：

- 一、請各直轄市、縣(市)政府針對前開劃設方式表示意見。
- 二、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

說明：

一、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：

表 10 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

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㊦	㊦	非㊦	㊦								
一、甲種建築用地	√	×	√	×	×	×	×	×	×	×	√	×

註：「√」為依使用現況編定。「△」為經依法核准使用者，依其現況編定；未經依法核准使用者，應按其所屬使用區備註欄內所註之主要用地編定。「×」為不許依使用現況編定，應按其所屬使用區備註欄內所註之主要用地編定。

二、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；在山坡地保育區、森林區、風景區及山坡地範圍之農業區編為丙種建築用地：

- (一) 於使用編定結果公告前屬「建」地目。
- (二) 於使用編定結果公告前已奉准變更為「建」地目。
- (三) 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。

三、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（詳表 11）。

表 11 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。

#### 四、級距建立與分析

- (一) 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。
- (二) 以面積規模進行分析，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（詳表 12）。
- (三) 以人口規模進行分析，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（詳表 13）。

表 12 甲種建築用地—以面積規模統計

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

資料來源：106 年地籍圖，國土測繪中心。

表 13 甲種建築用地—以人口規模統計

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

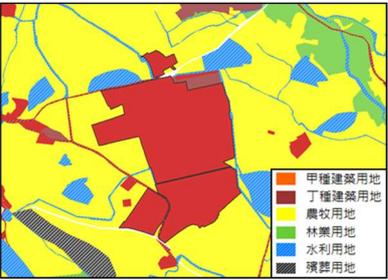
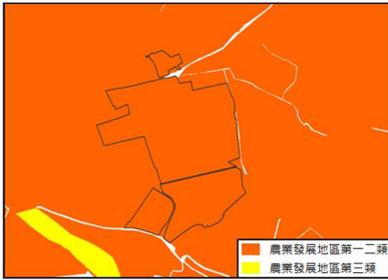
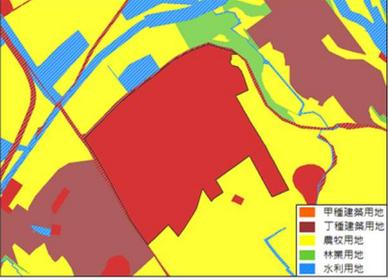
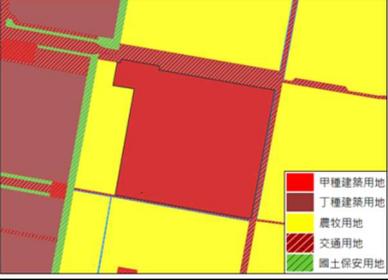
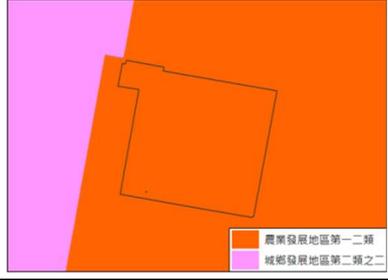
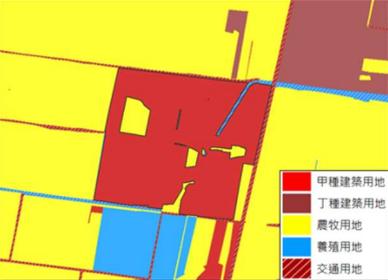
資料來源：1. 106 年地籍圖，國土測繪中心。

2. 內政部戶政司，戶籍人口統計資料，民國 106 年 12 月。

#### 四、案例說明

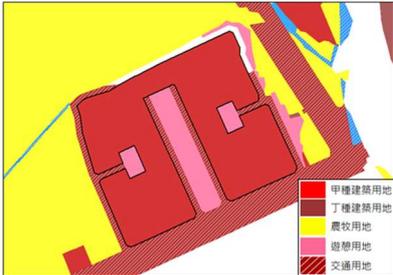
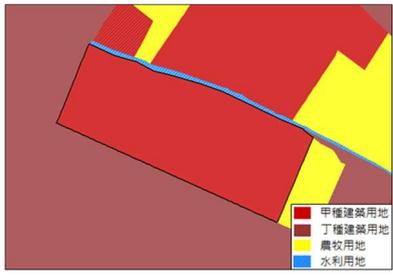
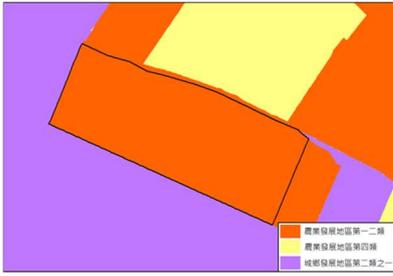
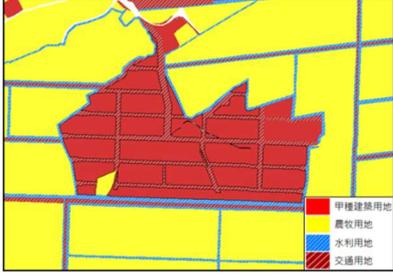
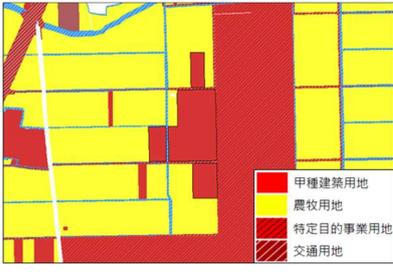
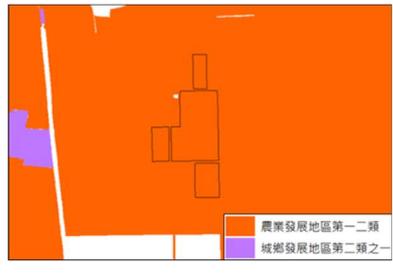
(一) 全臺甲種建築用地面積規模達 10 公頃以上，共計 5 處，分別位於桃園市 (2 處)、高雄市 (1 處) 及屏東縣 (2 處)，其中高雄市案例因同時符合人口規模達 1000 人以上，將另外說明，其他 4 處案例詳表 14 說明。

表 14 面積規模達 10 公頃以上甲種建築用地案例說明

案例	區位	面積 (公頃)	現況	非都用地編定	國土功能分區
1	桃園市楊梅區	18.2	童話森林社區		
2	桃園市楊梅區	11.6	青鼎社區		
3	屏東縣長治鄉	12.6	台糖海豐農場		
4	屏東縣長治鄉	12.6	果園		

(二) 全臺甲種建築用地人口規模達 1000 人以上，共計 5 處，分別位於桃園市 (1 處)、臺中市 (1 處)、臺南市 (2 處) 及高雄市 (1 處)，其中高雄市案例因同時符合面積規模達 10 公頃以上，將另外說明，其他 4 處案例詳表 15 說明。

表 15 人口規模達 1000 人以上甲種建築用地案例說明

案例	區位	總人口	現況	非都用地編定	國土功能分區
1	桃園市大園區	1,578	聯大花園 (2.6 公頃)		
2	臺中市大里區及太平區	1,299	宏巨國際村 (3.1 公頃)		
3	臺南市新化區	1,483	統一花園別墅社區 (5.7 公頃)		
4	臺南市歸仁區	1,011	紅瓦鎮社區 (4.1 公頃)		

(三) 而其中面積規模達 10 公頃以上且人口規模達 1000 人以上之甲種建築用地，以正義社區（高雄市湖內區及路竹區）為例，其於一般農業區、全區面積為 22.6 公頃，現況已開闢為正義社區，總戶籍人口為 3,204 人，依據國土功能分區分類劃設條件，應劃設為農業發展地區第一類或第二類。

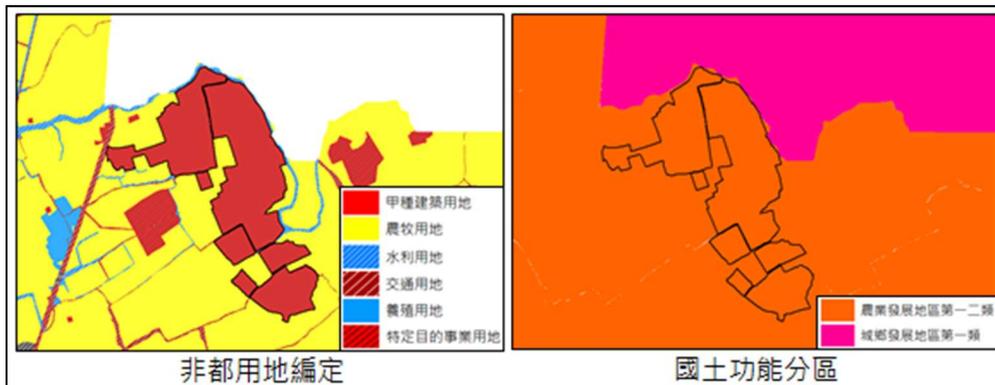


圖 9 正義社區（高雄市湖內區及路竹區）

## 五、建議處理方式

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（多為農業發展地區第一、二類），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：

(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）。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：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。

(三) 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：

一、請各直轄市、縣(市)政府針對前開劃設方式表示意見。

二、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。

參、臨時動議

肆、散會