

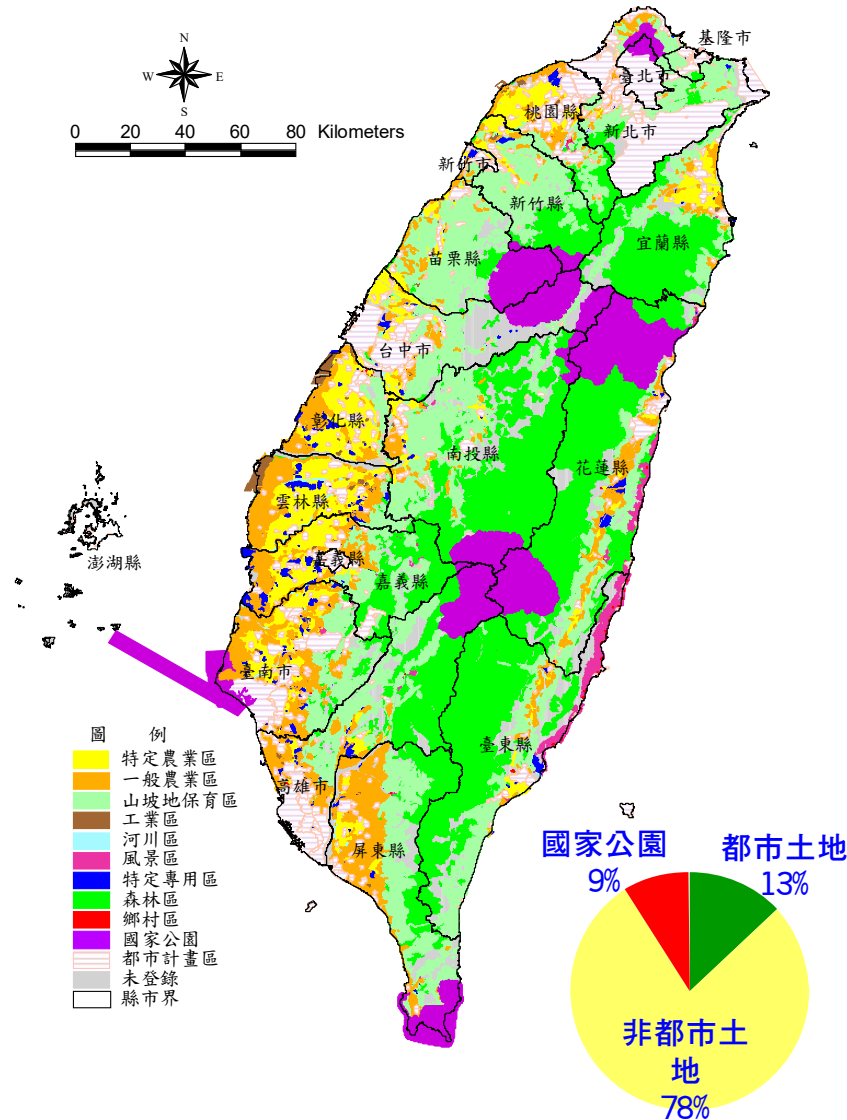
全國區域計畫之農地使用管制政策方向

- 壹、我國空間計畫系統
- 貳、區域計畫之農地使用管制
- 參、特定農業區及一般農業區檢討變更
- 肆、銜接機制

報告單位：內政部營建署
報告時間：106.05.02

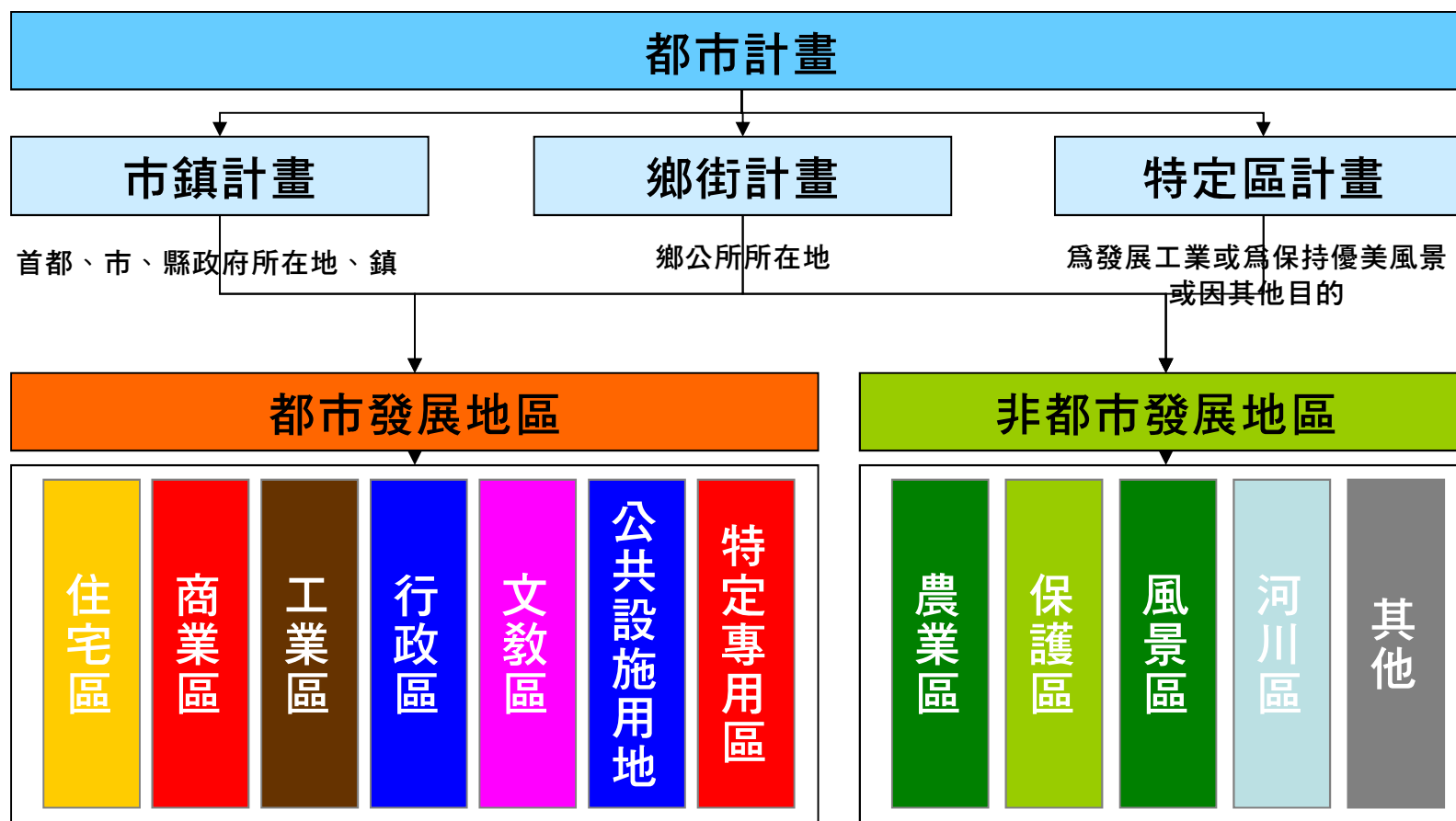
壹、我國空間計畫系統

一、全國土地分類



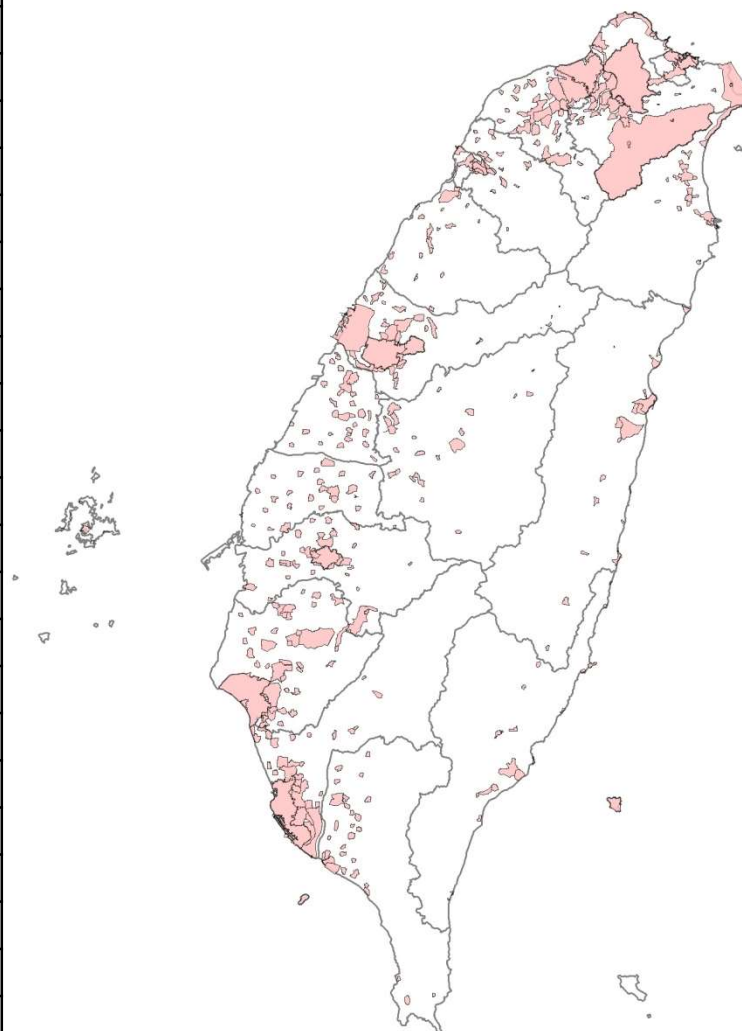
(一) 都市計畫

- 都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。



(一)都市計畫

	處數	面積(公頃)	計畫人口數	現況人口數	發展率(%)
新北市	46	124,710.96	4,129,146	3,726,039	90%
臺北市	1	27,179.97	3,414,000	2,704,810	79%
桃園市	33	32,389.23	1,850,400	1,607,956	87%
臺中市	32	53,886.02	3,089,600	2,213,388	72%
臺南市	41	52,505.30	2,265,200	1,597,178	71%
高雄市	32	41,849.38	3,806,027	2,503,268	66%
宜蘭縣	20	7,656.58	408,620	297,312	73%
新竹縣	16	5,453.54	420,000	325,088	77%
苗栗縣	20	7,759.11	530,200	374,876	71%
彰化縣	31	13,386.74	889,550	638,571	72%
南投縣	22	12,647.90	426,655	281,522	66%
雲林縣	25	9,779.93	518,700	300,040	58%
嘉義縣	28	18,121.14	553,600	211,904	38%
屏東縣	30	16,517.03	666,500	432,119	65%
臺東縣	17	8,765.90	340,920	140,694	41%
花蓮縣	19	12,339.95	542,225	228,155	42%
澎湖縣	6	1,063.41	52,834	34,855	66%
基隆市	1	7,405.75	511,900	372,105	73%
新竹市	6	4,614.02	363,500	351,701	97%
嘉義市	3	6,168.51	373,100	270,366	72%
金門縣	1	15,537.01	83,000	132,799	155%
連江縣	5	3,203.07	10,500	12,547	160%
總計	435	482,940	25,246,177	18,757,293	74%



備註：104年底，全國總人口處為2,353萬9,816人。

(一) 都市計畫

- 然各縣市之都市計畫發展情況亦不一，如新北市全市之人口發展率高達90%，然仍有17處低於80%，是新訂或擴大都市計畫仍有需求。

	計畫人口數	現況人口數	發展率(%)
新北市	4,129,146	3,726,039	90
1三重	400,000	388,473	97
2板橋	570,000	513,456	90
3板橋(浮洲地區)	60,000	40,780	68
4樹林	140,000	98,408	70
5樹林(三多里地區)	36,000	39,510	110
6樹林(山佳地區)	13,000	15,161	117
7鶯歌	63,000	42,834	68
8三峽	50,000	50,656	101
9新莊	415,000	404,967	98
10新店	236,000	211,277	90
11永和	230,000	225,482	98
12淡水	60,000	77,312	129
13淡水(竹圍地區)	31,000	40,412	130
14汐止	130,000	162,821	125
15瑞芳	10,000	8,805	88
16中和	400,000	414,467	104
17土城	110,000	204,196	186
18土城(頂埔地區)	38,000	34,507	91
19蘆洲	177,000	200,003	113
20五股	54,000	68,000	126
21泰山	44,000	78,750	179
22林口特定區	200,000	120,070	60
23深坑	15,000	12,575	84

	計畫人口數	現況人口數	發展率(%)
24石碇	2,000	1,337	67
25坪林	3,500	1,373	39
26三芝	10,000	12,998	130
27石門	3,000	2,660	89
28八里	—	—	—
29八里(龍形地區)	8,700	11,307	130
30平溪	3,000	1,799	60
31雙溪	10,000	5,632	56
32金山	19,500	16,400	84
33貢寮(澳底)	6,000	4,401	73
34野柳風景特定區	3,396	3,743	110
35萬里	11,000	11,274	102
36烏來	2,000	2,496	125
37東北角海岸特定區	37,000	9,709	26
38十分風景特定區	350	403	115
39龍壽迴龍地區	10,800	1,768	16
40台北水源特定區	37,100	18,543	50
41鶯歌(鳳鳴地區)	27,000	19,744	73
42北海岸風景特定區	20,000	9,438	47
43淡海新市鎮特定區	300,000	25,133	8
44台北大學社區特定區	29,500	44,023	149
45新店(安坑地區)	52,000	42,006	81
46新店水源特定區	14,000	4,461	32
47臺北港特定區	37,300	22,469	60

(二) 國家公園計畫

- 「國家公園」，是指具有國家代表性之自然區域或人文史蹟。自1872美國設立世界上第一座國家公園—黃石國家公園(Yellowstone National Park)起，迄今全球已超過3800座的國家公園。臺灣自1961年開始推動國家公園與自然保育工作，1972年制定「國家公園法」之後，相繼成立墾丁、玉山、陽明山、太魯閣、雪霸、金門、東沙環礁、台江與澎湖南方四島等共計9座國家公園，及壽山國家自然公園(1處)；為有效執行國家公園經營管理之任務，於內政部轄下成立國家公園管理處，以維護國家資產。

依國家公園法第12條規定，劃分為：

1. 一般管制區
2. 遊憩區
3. 史蹟保存區
4. 特別景觀區
5. 生態保護區



(三)區域計畫

■ 區域計畫，係指基於地理、人口資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，而制定之區域發展計畫。

■ 區域計畫應以文字及圖表，表明：

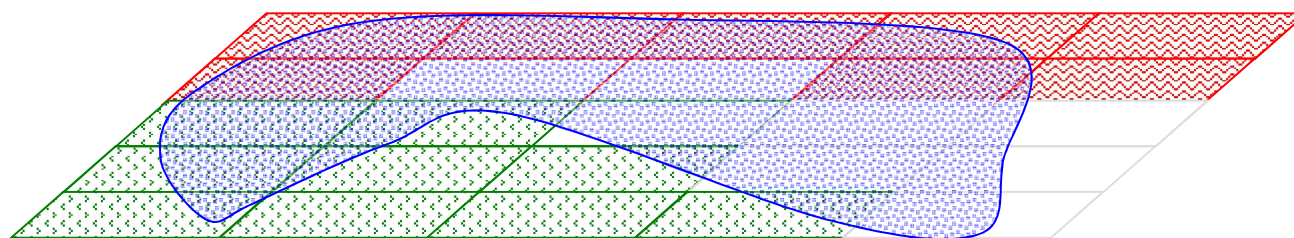
- 01區域範圍。02自然環境。03發展歷史。
- 04區域機能。
- 05人口及經濟成長、土地使用、運輸需要、資源開發等預測。
- 06計畫目標。07城鄉發展模式。08自然資源之開發及保育。
- 09土地分區使用計畫及土地分區管制。
- 10區域性產業發展計畫。11區域性運輸系統計畫。
- 12區域性公共設施計畫。13區域性觀光遊憩設施計畫。
- 14區域性環境保護設施計畫。
- 15實質設施發展順序。16實施機構。17其他。



(三) 區域計畫(土地使用管制)

- 目前非都市土地係依據「使用地」進行土地使用管制，除部分容許使用項目或許可使用細目將「使用分區」納入考量外，環境敏感地區並未納入重疊管制，即只要符合非都市土地使用管制規則附表一及其相關規定，就可申請作容許使用。

上層



環境敏感
地區

中層



使用分區

下層



使用地

環境敏感地區
(第1級+第2級)



資源型

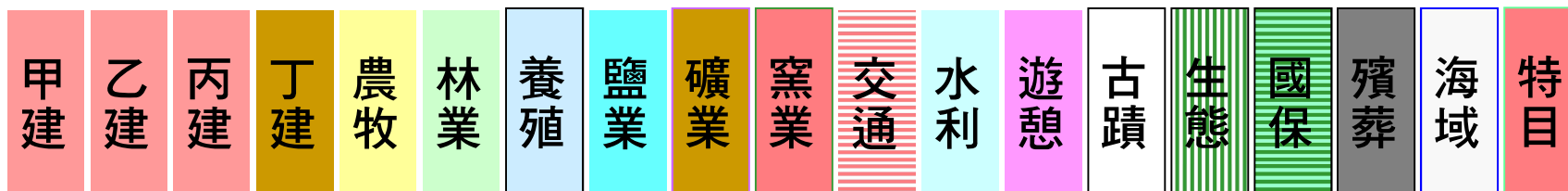
特定農業區／一般農業區
森林區／山坡地保育區
國家公園區／河川區／海域區

設施型/資源型

風景區／特定專用區

設施型

工業區／鄉村區



非都市土地使用管制
→容許使用項目
→許可使用細目

二、空間計畫沿革

都市計畫法
(28年制定)

北區區域計畫(69)

南區區域計畫(62)

配合高雄港擴建區域計畫

臺北基隆都會區域計畫

區域計畫法
(63年制定)

北部區域計畫(72)

中部區域計畫(71)

南部區域計畫(73)

東部區域計畫(73)

北部區域計畫(一)(84)

中部區域計畫(一)(85)

南部區域計畫(一)(85)

東部區域計畫(一)(86)

變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制(99)

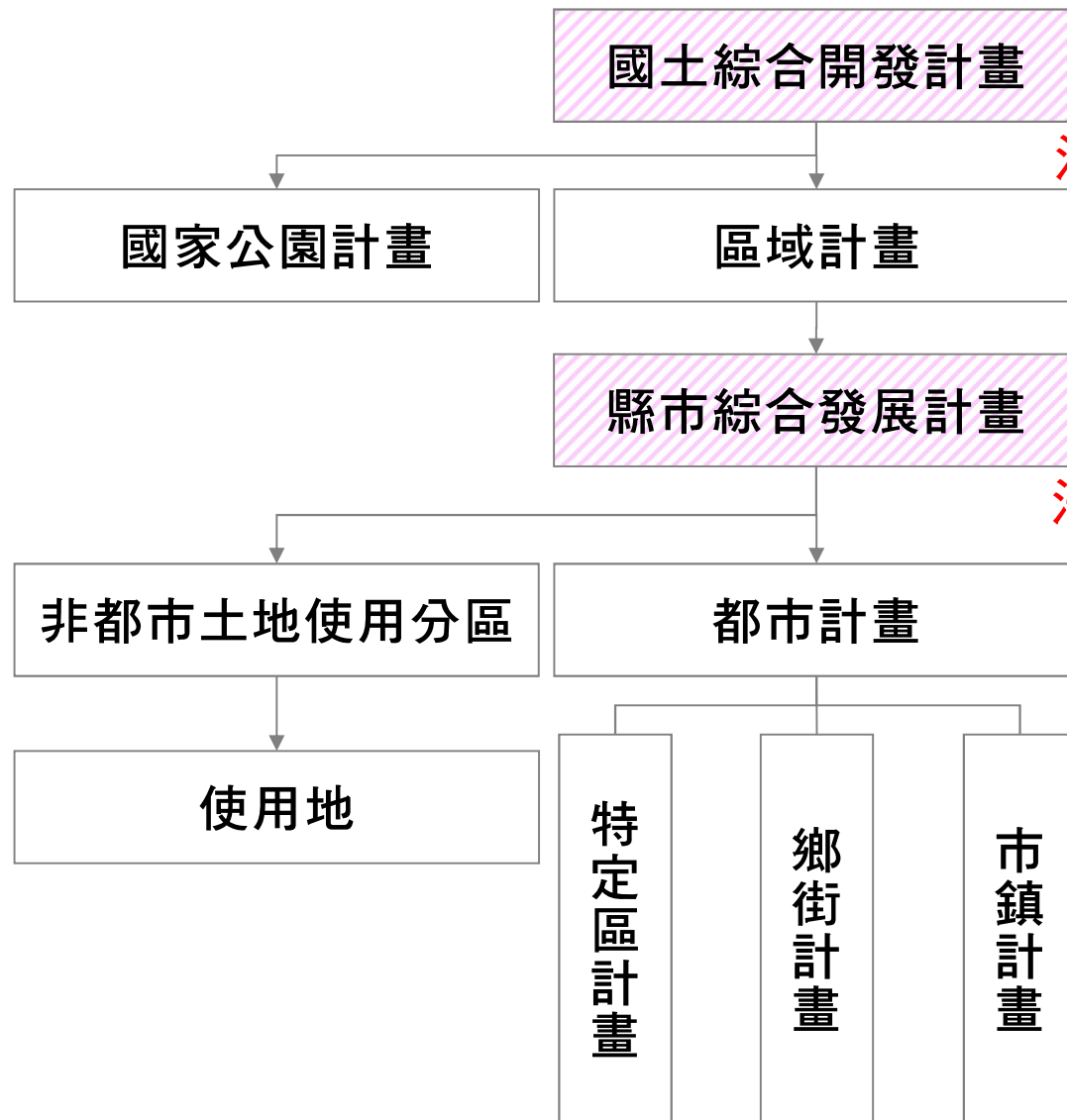
全國區域計畫(102)/直轄市、縣(市)區域計畫

國土計畫法(104年)

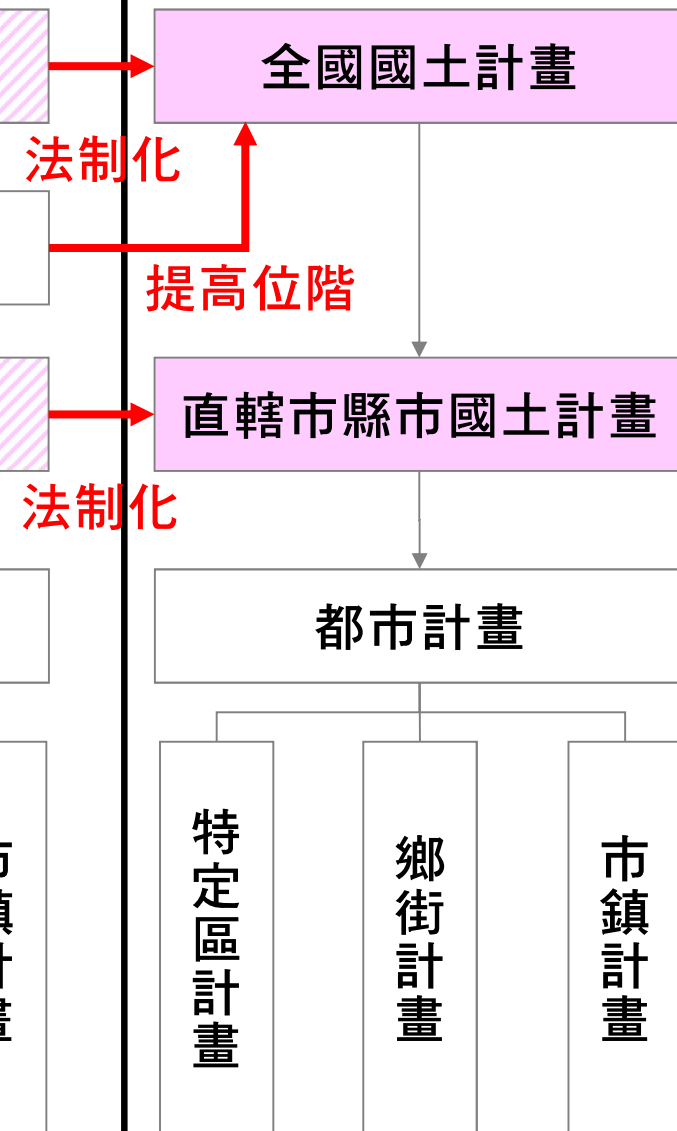
全國國土計畫/直轄市、縣(市)國土計畫

	40S	50S	60S	70S	80S	90S	100S
全國層級		非法定 →	臺灣地區綜合開發計畫(68)	非法定 →	國土綜合開發計畫(85)		全國區域計畫(102)
區域層級				北部、中部、南部、東部區域計畫	四處區域計畫通盤檢討	變更一通	
縣市層級			非法定 →	縣市綜合發展計畫(76)		推動直轄市、縣市區域計畫(99)	
鄉鎮市區層級	鄉街計畫 市鎮計畫						

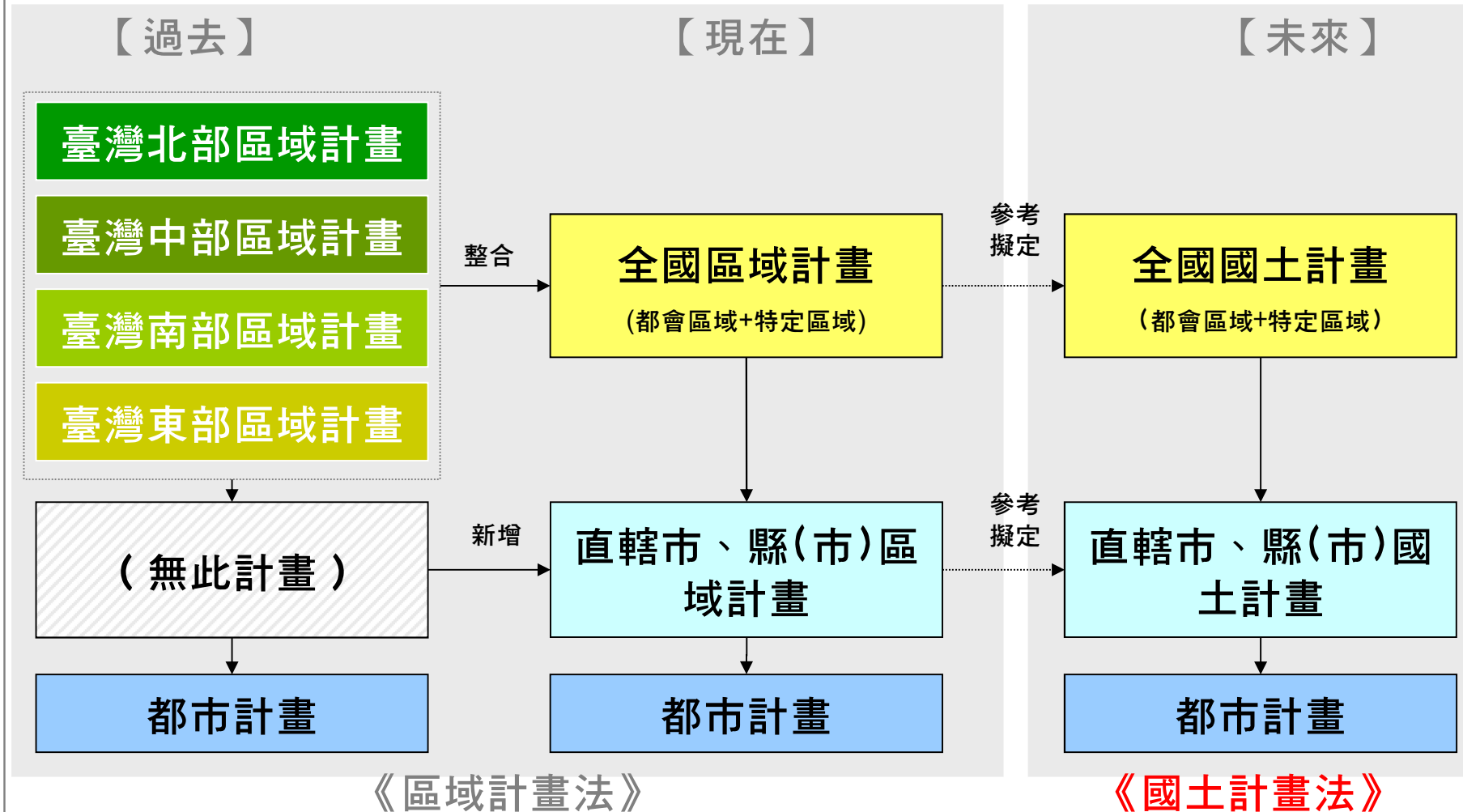
空間計畫系統(過去)



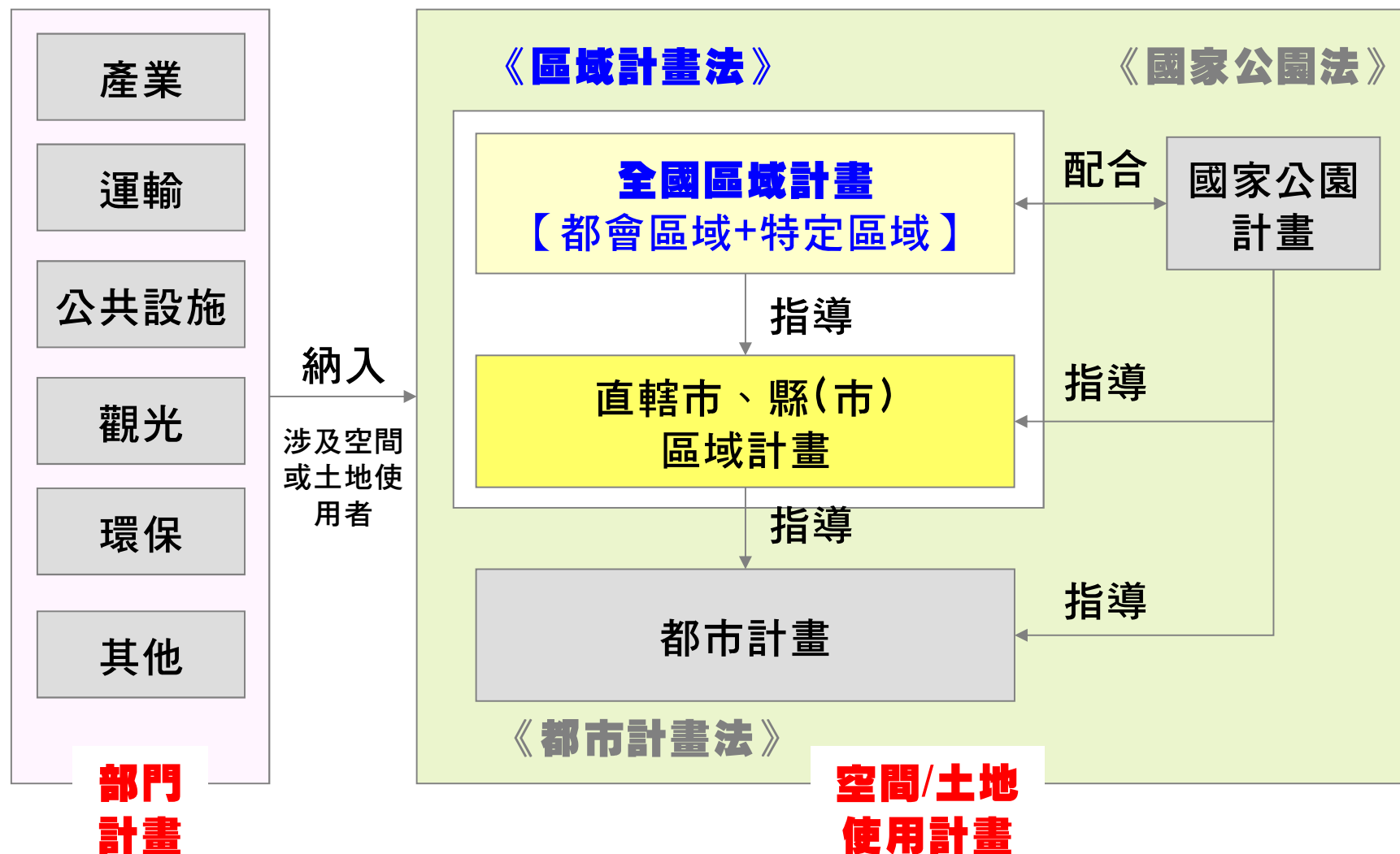
空間計畫系統(現在)



三、空間計畫體系調整



四、區域計畫與部門計畫之關係



■ 部門計畫涉及空間規劃或土地使用者，將納為區域計畫(都市計畫或國家公園計畫)內之空間發展構想或土地使用管制規定之參考。



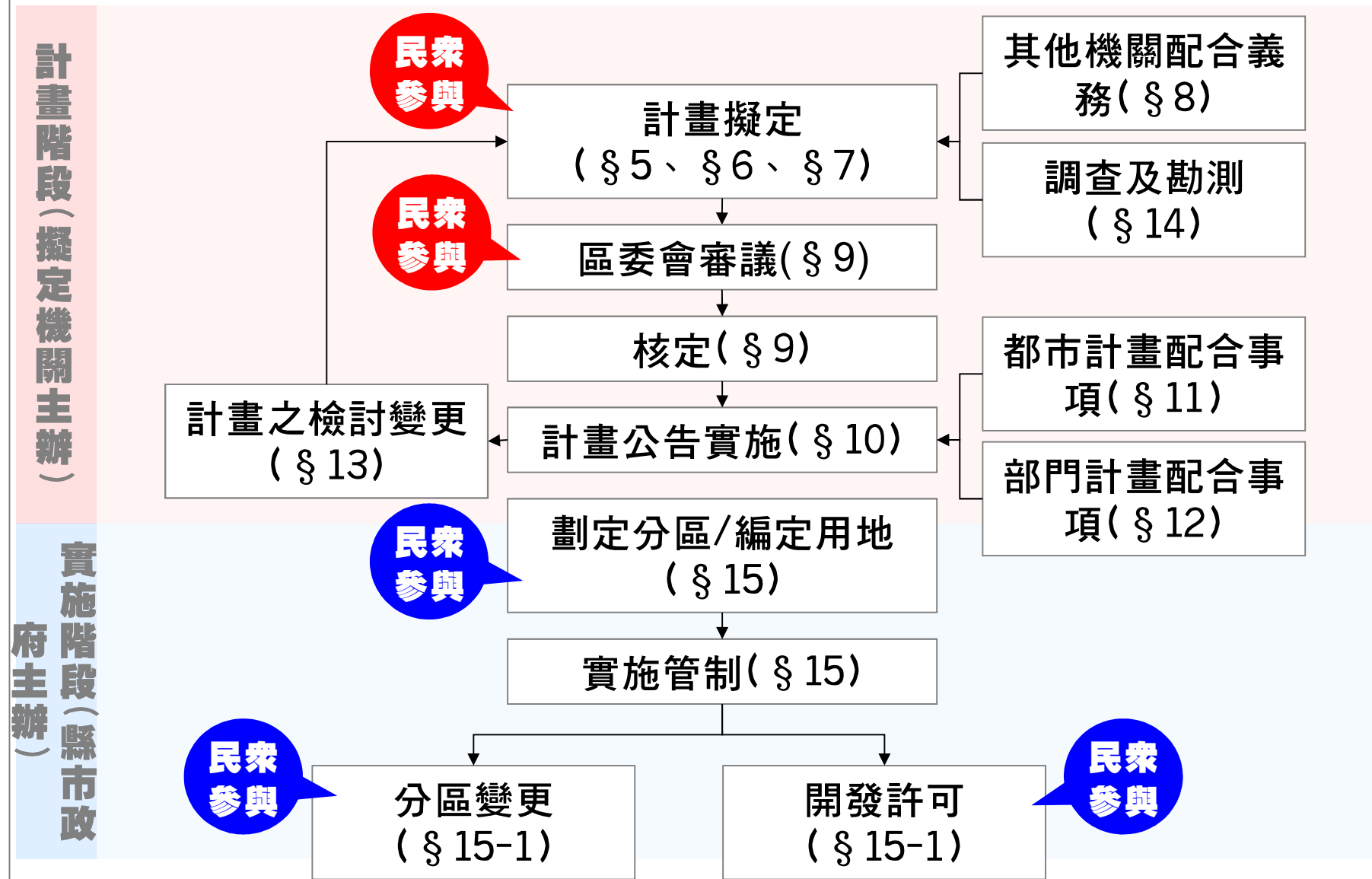
資料來源：

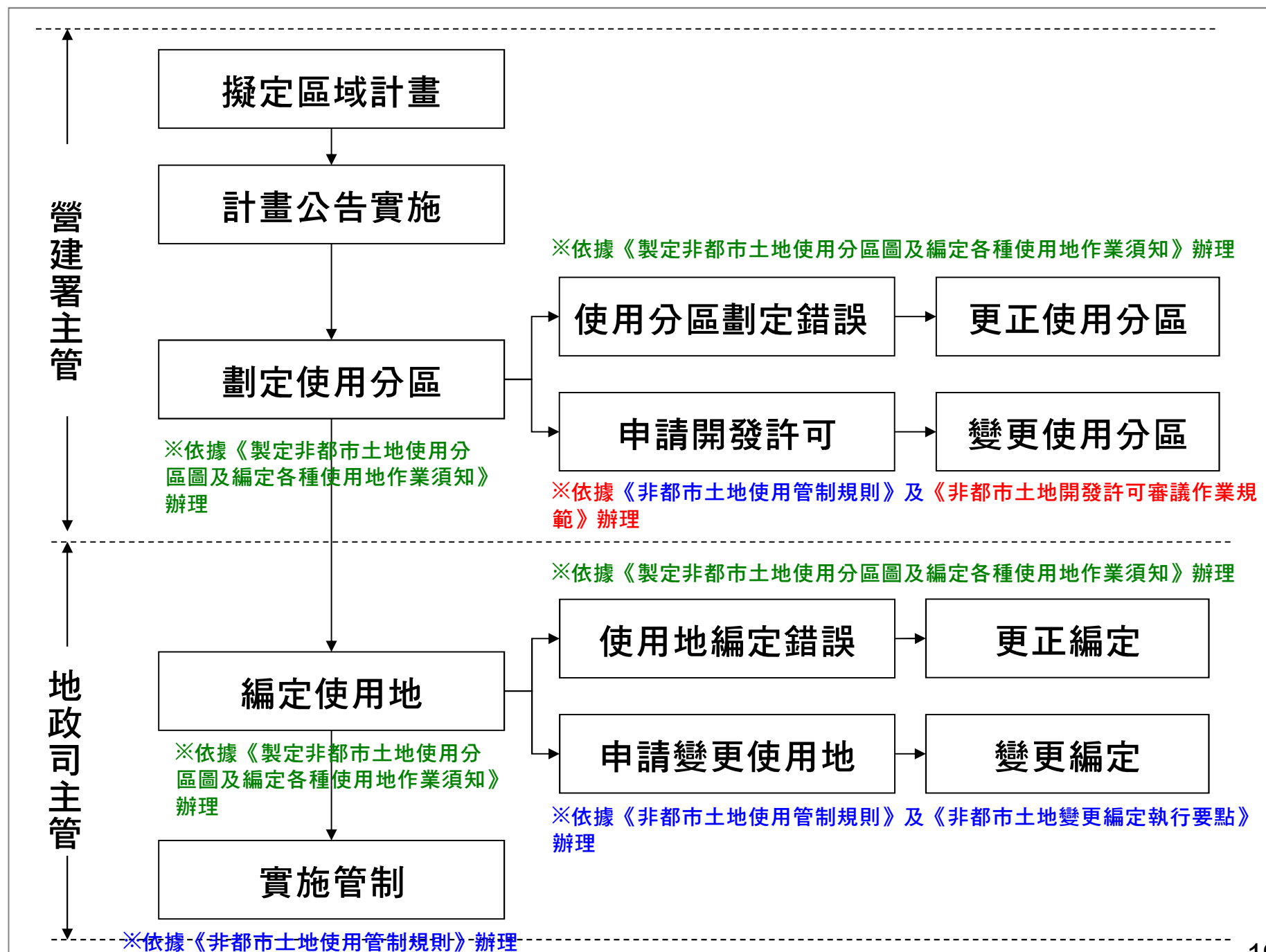
https://www.google.com.tw/search?espv=2&biw=1366&bih=653&tbn=isch&sa=1&q=landscape+%2C+greenbelt&oq=landscape+%2C+greenbelt&gs_l=img.3...49838.54814.0.55145.11.11.0.0.0.0.89.625.11.11.0.....0...1c.1j4.64.img..4.7.483.rm6xkDwVwIU#imgdii=5snA8NoA178qhM%3A%3B5snA8NoA178qhM%3A%3BYJhXq9thvRIQSM%3A&imgcr=5snA8NoA178qhM%3A

- 例如：林地、綠帶分布範圍列為不可開發地區，至於森林、樹木等之經營利用、保護等，應按目的事業主管法令規定辦理。



五、區域計畫擬定程序





六、歷次區域計畫重點

計畫別	計畫重點
原計畫	1.建構區域土地使用分區管制結構 2.擬定非都市土地分區使用計畫 3.訂定特定農業區等8種使用分區及18種使用地。
一通	1.劃歸限制發展地區及可發展地區。 2.建立非都市土地開發許可機制。 3.新訂或擴大都市計畫應徵得區委會同意。
變更一通	1.檢討限制及條件發展地區之劃設項目及管制原則。 2.限縮非都市土地森林區、河川區及特定農業區等土地使用管制。 3.研訂海岸保護區、嚴重地層下陷地區等之土地使用管制原則。 4.將海域納入計畫範圍。
全國區域計畫	1.研訂氣候變遷之土地使用調適策略 2.增加環境敏感地區項目，並建立分級管理機制 3.公告直轄市、縣(市)海域區管轄範圍 4.將沿海自然保護區及一般保護區法制化 5.訂定直轄市、縣(市)宜維護農地資源面積 6.參考農地分類分級成果，檢討土地使用分區 7.應審慎整體規劃新訂或擴大都市計畫，不得零星個案提出申請 8.應排除環境敏感地區及優良農地後，劃設得申請開發許可區位 9.尊重原住民族權益，研擬因地制宜之土地使用管制規定。 10.落實政府「輔導未登記工廠合法經營方案」等政策

七、修正全國區域計畫

- 「全國區域計畫」報奉行政院以102年9月9日院臺建字第1020054408號函准予備案，並於102年10月17日公告實施。
- 依據行政院102年9月9日前開函示意見，本部應另案辦理全國區域計畫之修正作業，補充增列「區域性部門計畫」、「建立基本容積制度」及「農地」相關內容等三事項，該相關內容並應由交通部等相關部會配合提供；此外，本部於102年10月間，辦理北、中、東及南區公聽會時，環保團體建議修正「環境敏感地區」部分內容，故本次爰以前開四事項為修正重點。
- 本計畫修正案辦理情形如下：
 - 1.102年12月完成初步草案，自103年1月起提區域計畫委員會審議，經召開12次專案小組審查會議完成審查。
 - 2.103年12月4日、5日、9日、10日及16日辦理北、中、南及東區公聽會（共5場次），該5場公聽會計有88人次發言，提出352項修正意見。
 - 3.本部再歸納重要議題提本部區域計畫委員會召開3次專案小組審查會議討論後，於104年及105年間分別提本部區委會第362次、第364次、第367次、第368次、第369次及第382次會議討論通過。

修正重點

農地

區域性部門計畫

建立基本容積制度

環境敏感地區

- (1)修正非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則及使用說明
- (2)都市計畫農業區亦應依據農地分類分級成果，配合劃定、調整適當之土地使用分區，並於土地使用管制要點明確訂定相關管制規定
- (3)**優良農地**調整為第1級環境敏感地區，增列「供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者，得申請變更為設施型使用分區或使用地類別。」土地使用指導原則。
- (4)農地分類分級成果「第二種農業用地」及「第四種農業用地」列為第2級環境敏感地區→**名稱修正為優良農地以外之農業用地**
- (5)維護農地面積參考農委會103年度農地分類分級成果予以修正，全國為74～81萬公頃；直轄市、縣（市）應維護面積則分別為0.6萬公頃至8.91萬公頃不等
- (6)修正農地使用指導原則

部門別	計畫重點
(1) 區域性產業發展計畫	提出工業、科學園區及農業等部門之發展目標與願景、發展預測、空間發展策略與構想等相關內容，並改以「產業類型」分別研擬現況分布情形、產業區位設置原則與產業發展政策方向；刪除自由經濟示範區相關內容。
(2) 區域性運輸系統計畫	明定不再新闢高山及海岸公路。
(3) 區域性公共設施計畫	明定能源設施、水資源設施、區域醫院、醫學中心、大專校院、大型運動場館及展演設施等7項公共設施之發展目標與願景、發展預測、空間發展策略與構想等相關內容，並增列再生能源設施內容。
(4) 區域性觀光遊憩設施計畫	以「國家風景區」為主要範疇，明定其發展策略與構想。
(5) 區域性環境保護設施計畫	以生活廢棄物及產業廢棄物為重點，並訂定焚化廠及垃圾掩埋場之區位劃設指導原則。新設及既有之產業園區、科學園區，應合理考量配置適當之事業廢棄物清除處理設施用地。

(1) 行政院政策指示

為推動行政院核定之「跨域加值公共建設財務規劃方案」，本計畫有關土地分區管制部分，請研議將基本容積之概念及推動作法(包括容積總量與容積分配等規劃)納入計畫一併研處。

(2) 業經研商會議決議於全國區域計畫增列指導性文字

- 以「為避免都市計畫地區容積率無限制增加，導致都市景觀惡化、公共設施服務水準下降等情況發生，都市計畫主管機關應考量未來人口成長、各區空間活動強度分布、公共設施容受力及土地環境適宜性因素，建立『計畫地區平均容積率』機制，納入既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫作業，作為指導制定都市土地使用管制內容之依據」作為指導原則。
- 前開內容並經國家發展委員會函復確認。

第1級環境敏感地區	第2級環境敏感地區
A.增列「活動斷層兩側一定範圍」 B.增列「國際級重要濕地、國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區」 C.增列「優良農地（符合特定農業區劃設原則之地區）」（按：原屬第2級環境敏感地區） D.「沿海自然保護區」修正為「一級海岸保護區」 E.增列「重要文化景觀」、「重要史蹟」、「水下文化資產」；「遺址」修正為「考古遺址」將「重要聚落保存區」修正為「重要聚落建築群」。	A.將「淹水潛勢地區」修正為「淹水潛勢」 B.增列「土石流潛勢溪流」 C.增列「國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區以外分區、地方級重要濕地之核心保育區及生態復育區」 D.增列「依莫拉克颱風災後重建特別條例劃定公告之特定區域，尚未公告廢止範圍」 E.「沿海一般保護區」修正為「二級海岸保護區」 G.增列「紀念建築」、「史蹟」；將「聚落保存區」修正為「聚落建築群」、「文化景觀保存區」修正為「文化景觀」

國發會106年2月22日研商會議決定事項：

- (1)「水庫集水區」範圍逕由經濟部水利署個案查認水庫集水區範圍。至土地管理採經濟部「加強保育、良善治理」之明智管理方式。
- (2)「地質敏感區（土石流）」及「土石流潛勢溪流」納入第2級環境敏感地區。
- (3)修正農地利用管理、區域性環境保護設施計畫、執行計畫及環境敏感地區等內容。

補充：環境敏感地區土地使用指導原則

(一)全國區域計畫將過去區域計畫規定之限制發展地區及條件發展地區整合為「環境敏感地區」，並區分為二級；並訂定指導原則如下：

1.第1級(20項)：除公共設施、公用事業、零星夾雜土地或目的事業主管法令另有規定者外，應避免作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。

2.第2級(31項)：為兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，以達國土有效利用，並加強管制條件，規範該類地區之土地使用種類及強度。

分類	第1級環境敏感地區項目
災害敏感	1. 特定水土保持區
	2. 河川區域
	3. 洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區
	4. 區域排水設施範圍
生態敏感	5. 國家公園區內之特別景觀區、生態保護區
	6. 自然保留區
	7. 野生動物保護區
	8. 野生動物重要棲息環境
	9. 自然保護區
	10. 沿海自然保護區
文化景觀敏感	11. 古蹟保存區
	12. 遺址
	13. 重要聚落保存區
	14. 國家公園內之史蹟保存區
資源利用敏感	15. 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
	16. 水庫集水區(供家用或公共給水)
	17. 水庫蓄水範圍
	18-1. 森林(國有林事業區、保安林等森林地區)
	18-2. 森林(區域計畫劃定之森林區)
	18-3. 森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)
	19. 溫泉露頭及其一定範圍
	20. 水產動植物繁殖保育區

現行第1級環境敏感地區項目表

分類	項目
災害	1. 特定水土保持區
	2. 河川區域
	3. 洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區
	4. 區域排水設施範圍
生態	5. 國家公園區內之特別景觀區、生態保護區
	6. 自然保留區
	7. 野生動物保護區
	8. 野生動物重要棲息環境
	9. 自然保護區
	10. 沿海自然保護區
文化景觀	11. 古蹟保存區
	12. 遺址
	13. 重要聚落保存區
	14. 國家公園內之史蹟保存區
資源利用	15. 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
	16. 水庫集水區(供家用或公共給水)
	17. 水庫蓄水範圍
	18-1. 森林(國有林事業區、保安林等森林地區)
	18-2. 森林(區域計畫劃定之森林區)
	18-3. 森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)
	19. 溫泉露頭及其一定範圍
	20. 水產動植物繁殖保育區

現行第2級環境敏感地區項目表

分類	項目
災害	1. 地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)
	2. 洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區
	3. 嚴重地層下陷地區
	4. 海堤區域
	5. 淹水潛勢地區
	6. 山坡地
生態	7. 沿海一般保護區
	8. 海域區
	9. 國際級及國家級之重要濕地
	10. 歷史建築
文化景觀	11. 聚落保存區
	12. 文化景觀保存區
	13. 地質敏感區(地質遺跡)
	14. 國家公園內之一般管制區及遊憩區
資源利用	15. 水庫集水區(非供家用或公共給水)
	16. 自來水水質水量保護區
	17. 優良農地
	18. 礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區
	19. 地質敏感區(地下水補注)
	20. 人工魚礁區及保護礁區
其他	21. 氣象法之禁止或限制建築地區
	22. 電信法之禁止或限制建築地區
	23. 民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍
	24. 航空噪音防制區
	25. 核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區
	26. 公路兩側禁建限建地區
	27. 大眾捷運系統兩側禁建限建地區
	28. 高速鐵路兩側限建地區
	29. 海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區
	30. 要塞堡壘地帶
	31. 其他依法劃定應予限制開發或建築之地區

現行
項目

修正第1級環境敏感地區項目表

分類	項目
災害	1.活動斷層兩側一定範圍
	2.特定水土保持區
	3.河川區域
	4.洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區
	5.區域排水設施範圍
生態	6.國家公園區內之特別景觀區、生態保護區
	7.自然保留區
	8.野生動物保護區
	9.野生動物重要棲息環境
	10.自然保護區
	11.一級海岸保護區
	12.國際級重要濕地、國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區
文化景觀	13.古蹟保存區
	14.考古遺址
	15.重要聚落建築群
	16.重要文化景觀
	17.重要史蹟
	18.水下文化資產
	19.國家公園內之史蹟保存區
資源利用	20.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
	21.水庫集水區(供家用或供公共給水)
	22.水庫蓄水範圍
	23-1.森林(國有林事業區、保安林等森林地區)
	23-2.森林(區域計畫劃定之森林區)
	23-3.森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)
	24.溫泉露頭及其一定範圍
	25.水產動植物繁殖保育區
	26.優良農地

修正第2級環境敏感地區項目表

分類	項目
災害	1.地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)
	2.洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區
	3.嚴重地層下陷地區
	4.海堤區域
	5.淹水潛勢
	6.山坡地
	7.土石流潛勢溪流
	8.前依「莫拉克颱風災害後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍
	9.二級海岸保護區
	10.海域區
生態	11.國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區以外分區、地方級重要濕地之核心保育區及生態復育區
	12.歷史建築
	13.聚落建築群
	14.文化景觀
	15.紀念建築
	16.史蹟
	17.地質敏感區(地質遺跡)
	18.國家公園內之一般管制區及遊憩區
	19.水庫集水區(非供家用或非供公共給水)
	20.自來水水質水量保護區
資源利用	21.優良農地以外之農業用地
	22.礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區
	23.地質敏感區(地下水補注)
	24.人工魚礁區及保護礁區
	25.氣象法之禁止或限制建築地區
其他	26.電信法之禁止或限制建築地區
	27.民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍
	28.航空噪音防制區
	29.核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區
	30.公路兩側禁建限建地區
	31.大眾捷運系統兩側禁建限建地區
	32.鐵路兩側限建地區
	33.海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區
	34.要塞堡壘地帶
	35.其他依法劃定應予限制開發或建築之地區

水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍土地使用指導原則

水庫集水區範圍(供家用或供公共給水)範圍	土地使用指導原則
全區	水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍由水庫管理機關(構)擬訂水庫集水區保育實施計畫，由各目的事業主管機關落實執行，始得依下列規定開發利用。
1. 水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍內，屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，包括特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林(國有林試驗區、保安林等森林地區)、森林(區域計畫劃定之森林區)、森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)、國家公園、都市計畫保護區、地質敏感區(山崩與地滑)、山坡地(坡度30%以上)及優良農地之地區	申請辦理非都市土地設施型使用分區變更或使用地變更編定者，除下列情形之一者外，應避免位於該類環境敏感地區： 1. 屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者。 2. 為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地，在不影響其資源保育前提下，得納入範圍，但應維持原地形地貌避免開發使用。 3. 依各項環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意者。 4. 屬優良農地者，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者，得申請變更為設施型使用分區或使用地類別。

水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍土地使用指導原則

水庫集水區範圍(供家用或供公共給水)範圍	土地使用指導原則
2.水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍內，非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍	開發行為不得影響水庫集水區保育實施計畫之執行，辦理非都市土地設施型使用分區變更或使用地變更編定者，應辦理下列事項，以供各該區域計畫擬定機關或興辦事業計畫之目的事業主管機關審核參考。惟僅涉及非都市土地設施型使用地變更編定，且依法無須實施環境影響評估者，如經興辦事業計畫之目的事業主管機關會商水利主管機關審查同意者，得免辦理C及D所列事項： A.開發案應採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水、逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意後，納入開發計畫或興辦事業計畫。 B.申請人應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合水源水質水量保護區放流水標準後排放區內水體。 C.申請人應於直轄市、縣(市)主管機關指定地點設置水質監測設施，且監測資料應定期送直轄市、縣(市)主管機關備查。開發位置鄰近區域已有水質監測設施，足以進行水質管控，經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得免設置水質監測設施。 D.申請人應於完成非都市土地設施型使用分區變更或使用地變更編定前，提撥一定年限之維護管理保證金至直轄市、縣(市)主管機關專戶，以確保前述廢（污）水處理設施、水質監測設施有效營運。

貳、區域計畫之農地使用管制

北海道

郵便局
瓜幕簡易郵便局

274
新田西部センター

日勝国道

西大牧会館

小學
西中音更小

Google

荷蘭

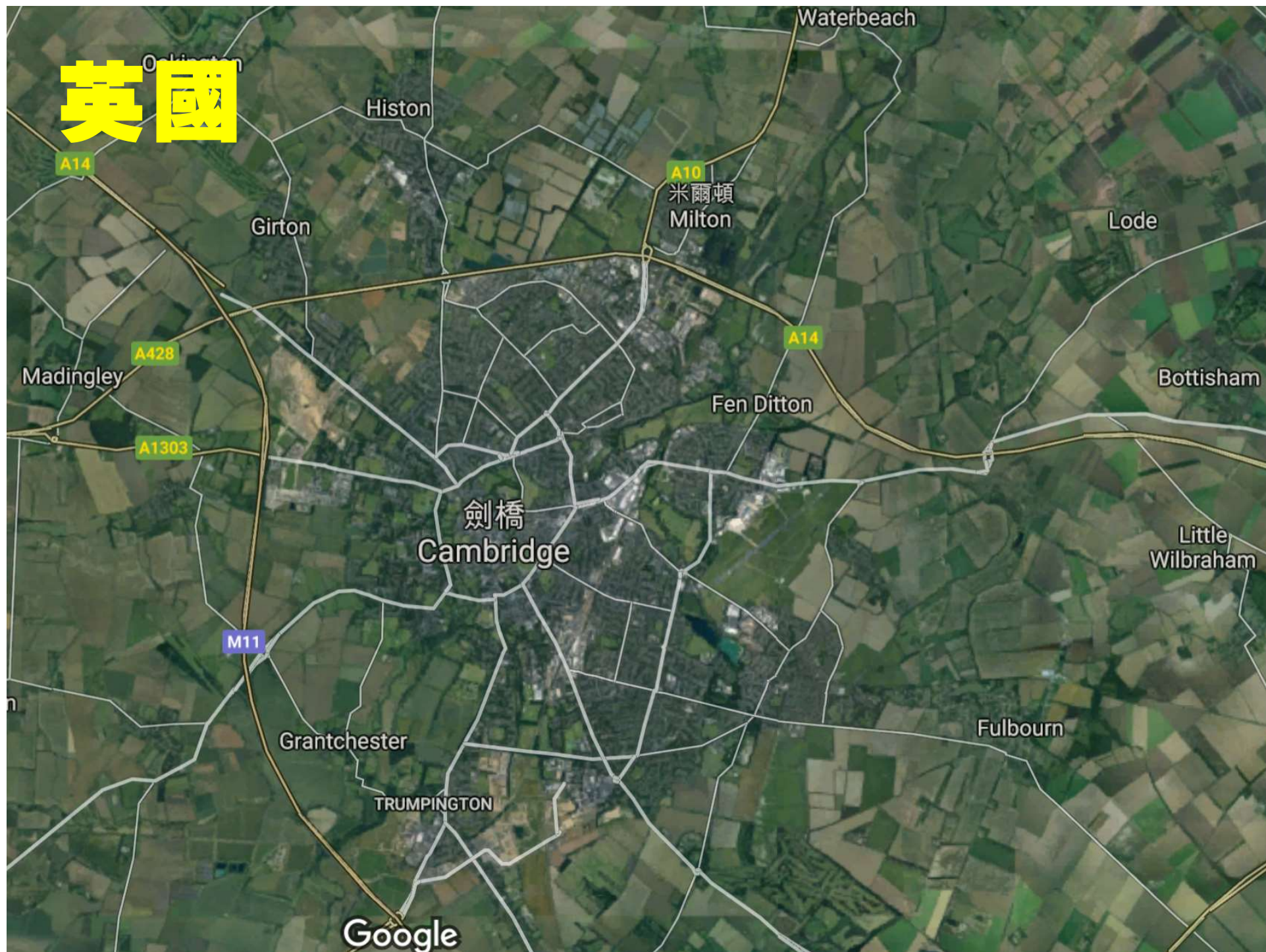
N521



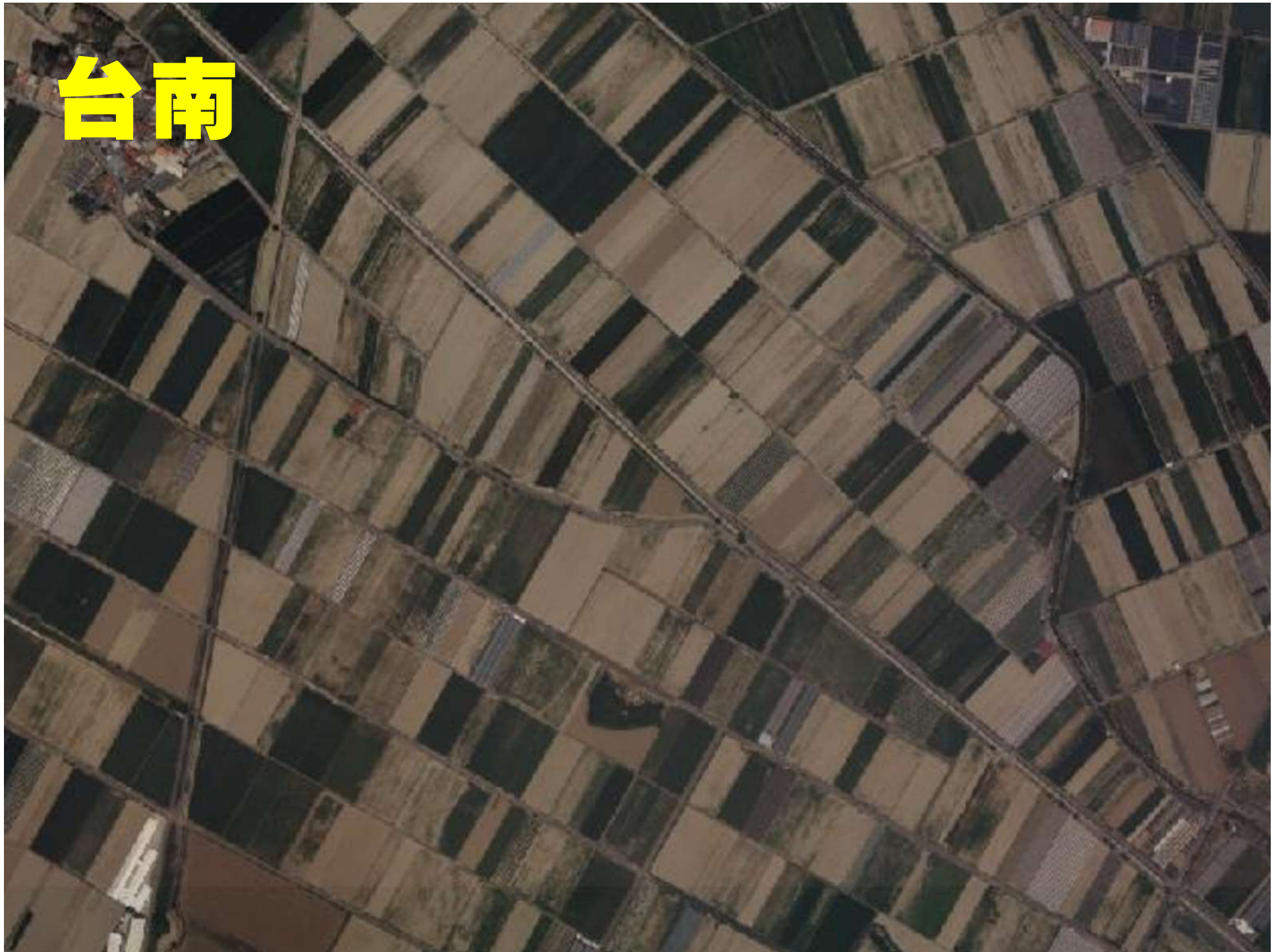
西班牙



英國



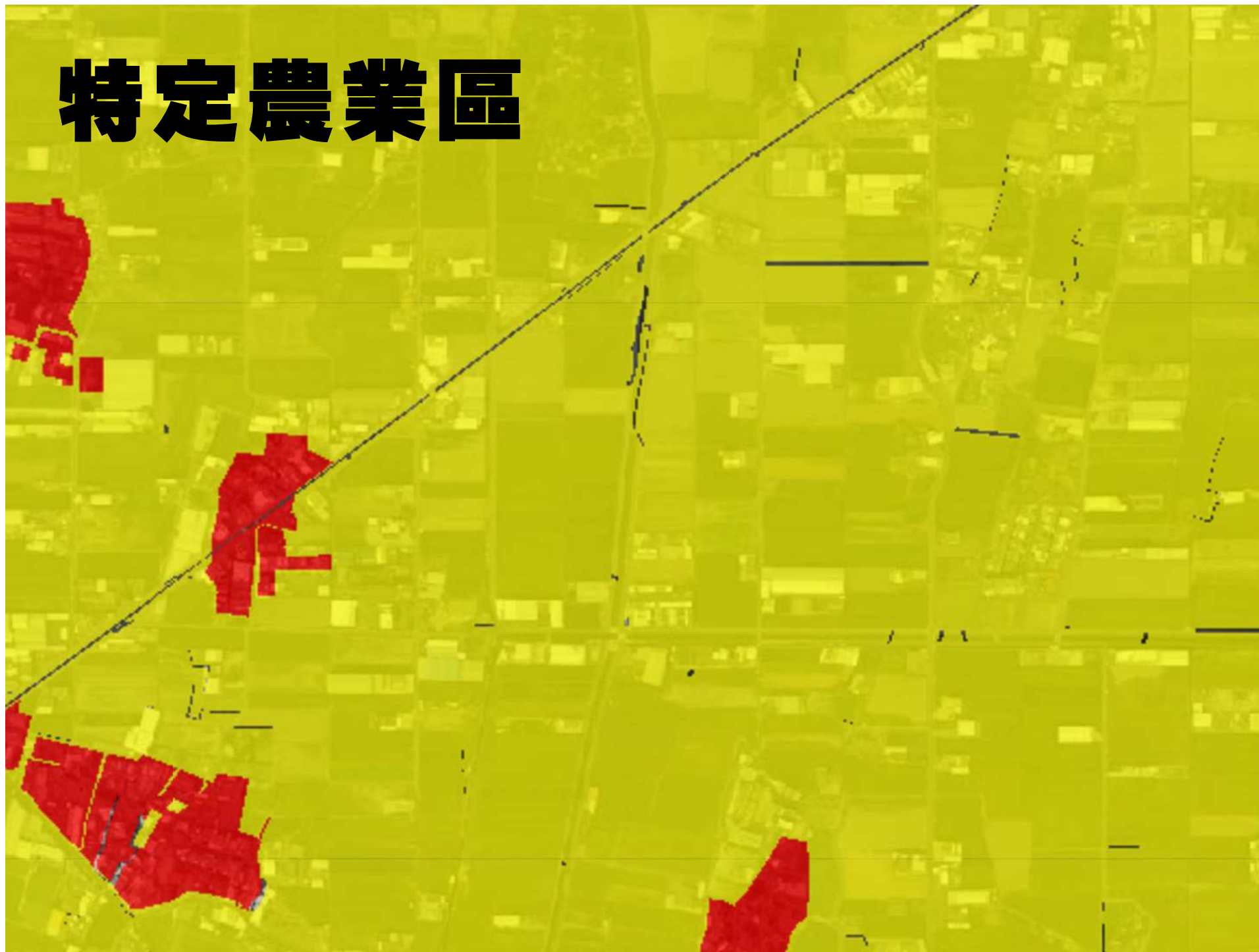
台南



農地現況



特定農業區



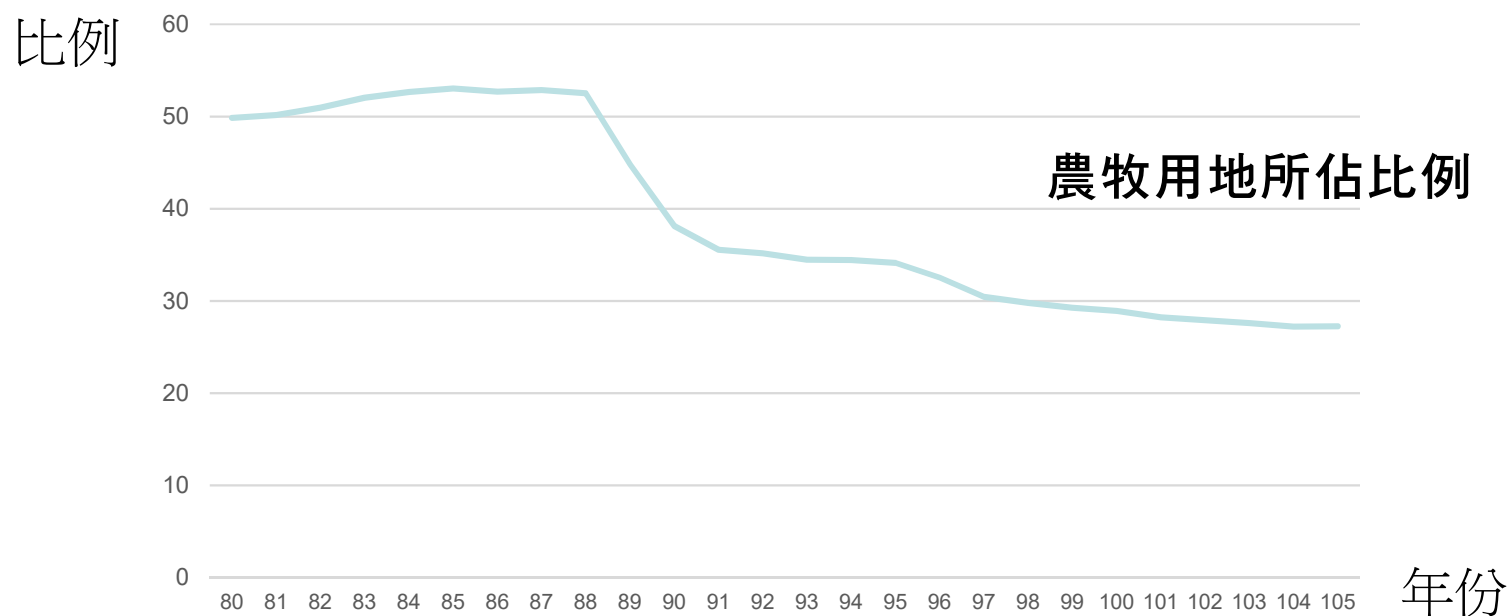
一、農地發展現況

- 國內農地大部分分布於非都市土地之特定農業區、一般農業區、山坡地保育區等使用分區，並零星分布於其他使用分區之農牧用地；依據104年度內政統計年報資料顯示，非都市土地特定農業區及一般農業區範圍內主要供農業使用土地(即農牧用地)面積約為44.5萬公頃。另都市計畫農業區面積約為10萬公頃。

非都市土地			都市土地	
使用分區別	使用分區面積	農牧用地面積	使用分區	面積
特定農業區	329,505	269,546	農業區	100,875
一般農業區	240,064	174,967		
工業區	26,825	6,484		
鄉村區	25,748	26		
森林區	1,308,930	19,905		
山坡地保育區	664,554	299,733		
風景區	49,189	20,190		
特定專用區	281,672	20,499		
河川區	55,478	5,080		
總計	2,999,270	816,430		
資料來源：內政統計年報，104年。				

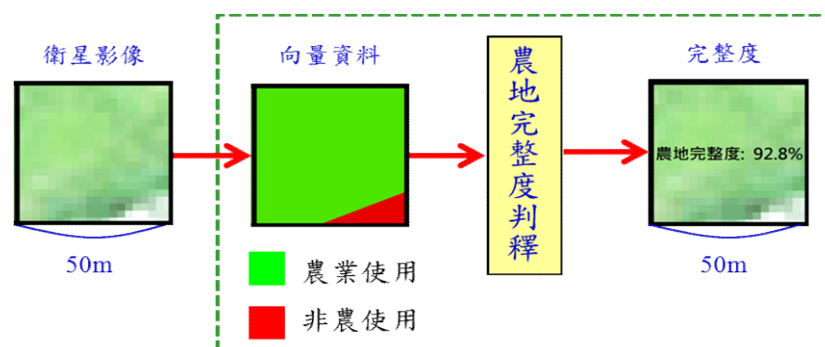
(一) 農地存量

- 全球氣候變遷趨勢下，颱風豪雨引發土石流或地質崩塌等災害，改變農地地形、地貌，又為因應國內社會經濟發展需要，各地大規模開發農地做為工廠或零星興建農舍之情況普遍，目前農地是否仍維持可供農業使用實不無疑義。依據104年農地現況資源分析結果，當前臺灣地區非都市土地特定農業區及一般農業區之農牧用地，其農地存量(按：仍作農業使用之面積佔特定農業區及一般農業區農牧用地總面積之比例)僅約為83%，約有17%已遭轉用。

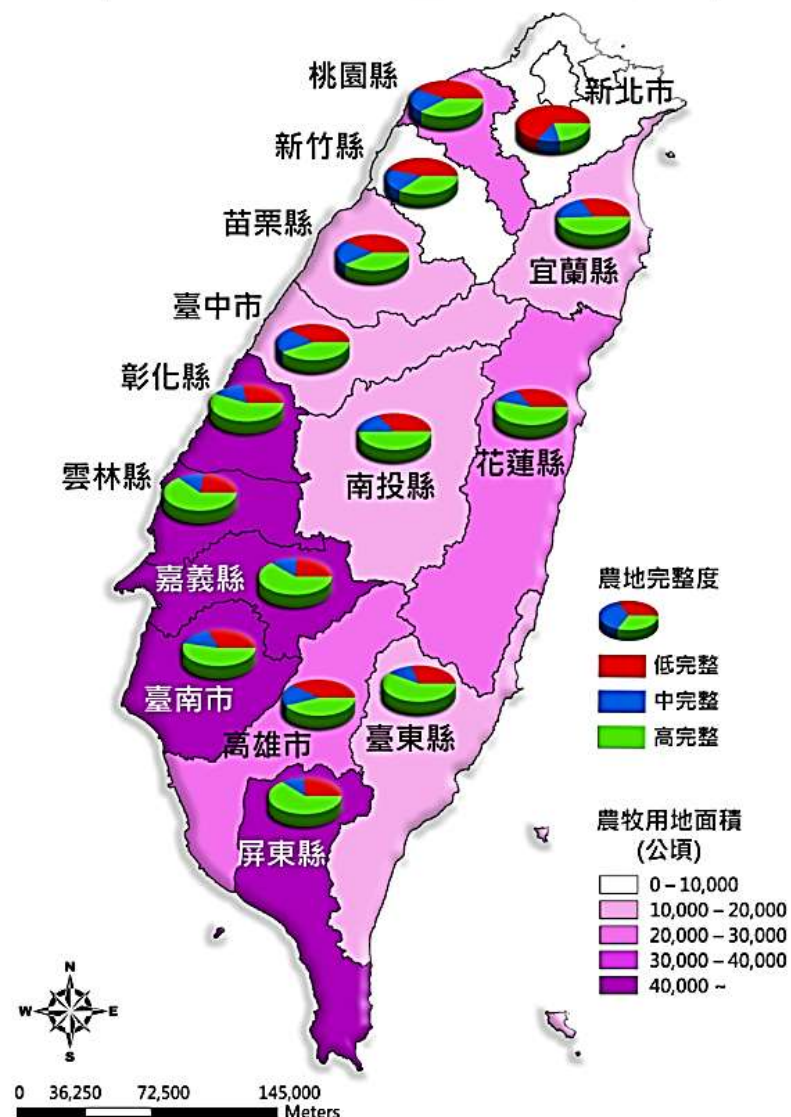


(二) 農地完整度

- 根據農業發展條例第16條規定略以：「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。農地完整度分析的最小單位即以0.25公頃，邊長50m × 50m(0.25公頃)的矩形為分析單位，結果顯見當前農地普遍呈現穿孔、破碎及切割情形。」

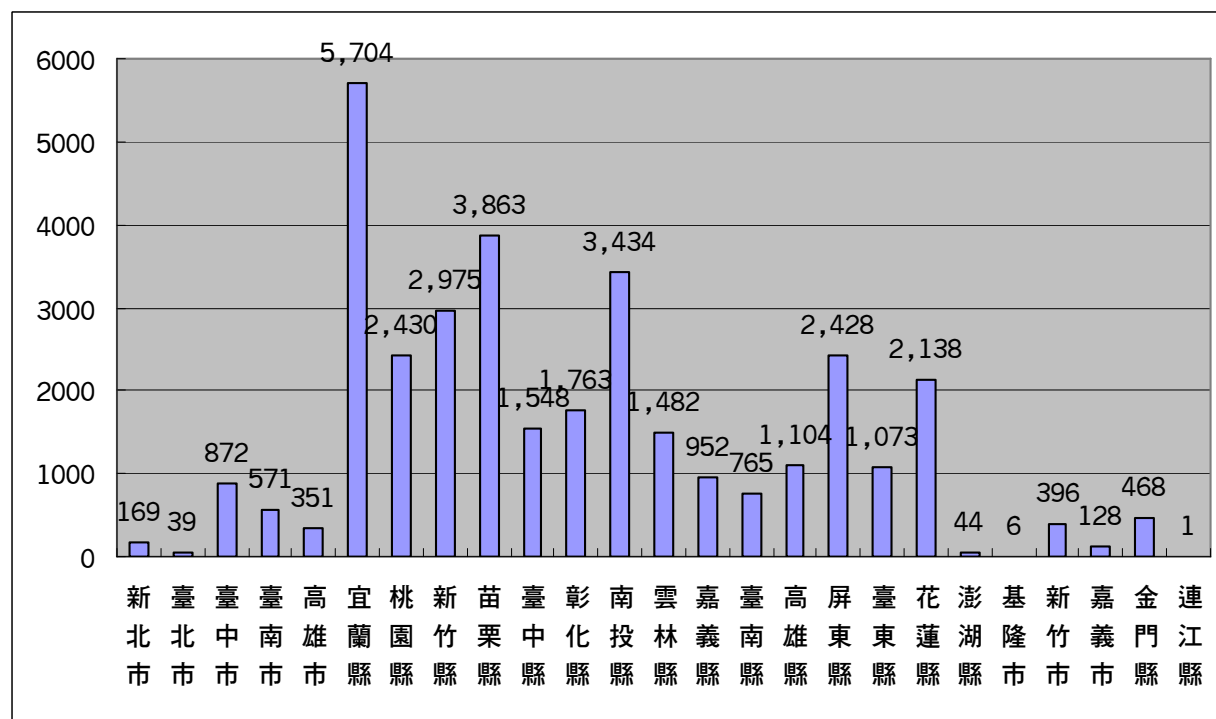


全臺灣各縣市農地完整度



(三)農舍興建情形

- 依直轄市、縣（市）主管建築機關登錄本署全國建築管理資訊系統資料顯示，90~103年核發農舍建造執照計有34,704件、使用執照計有30,751件，其中以宜蘭縣、南投縣及苗栗縣核發件數較多，另按103年底行政院農業委員會請直轄市、縣（市）政府針對102年7月1日後取得使用執照的農舍進行稽查，其中違規使用達75.92%。



二、農地政策

■ 行政院針對農地使用之相關政策

- 1.行政院99年7月22日第3205次會議決定略以：「對於特定農業區，一定要審慎再三，絕不輕易變更為其他產業發展之用，請相關部會把握此一原則...」。
- 2.行政院100年5月19日第3247次會議決定略以：「經濟開發固然重要，但也不能漫無止境侵蝕優良農地，影響國家糧食安全。何況現仍有部分工業區閒置荒廢，應充分運用既有的工業區，避免徵收優良農田，以確保農民、農業及農林發展，維護未來臺灣發展及生存所需，農委會等相關部會應特別予以重視。」
- 3.行政院100年7月7日第3254次會議決定略以：「本院就各級政府辦理徵收或區段徵收作業，已多次提出政策方向，應儘量避免徵收優良農田，如農地經評估後納入開發案時，除應審慎考量多數農地所有權人權益外，對於少數不同意辦理開發者，應考量規劃適當區位劃設農用土地集中分配，以兼籌並顧並保障雙方權益」。

二、農地政策

■ 100年全國糧食安全會議

1. 提高糧食自給率，增加國產糧食生產及消費，並設定 2020 年達 40% 之目標。
2. 掌握糧食進口來源，加強國際農業投資與合作，打造無國界之糧食安全防護網。
3. 建構糧食安全分級管理體系，掌握糧食安全存量，建立儲備機制。
4. 提升農業用水及農地之利用效率，維護優質糧食生產所需之水土資源，確保糧食安全。
 - ✓ 確保優質農地總量，建立跨部會農地總量管控之協商機制，訂定農地保育政策，全國農地需求總量納入國土規劃；並根據農地分級原則，劃設優良農地。
 - ✓ 從嚴審認農地變更使用，優先維護特定農業區及台糖供農業使用之優良土地，檢討農地違規稽查執行機制及裁罰強度。
 - ✓ 施政資源優先投入大面積且資源品質良好之農業生產區域。

三、農地納入計畫管制

70~73年 臺灣中部、東 部區域計畫	1.水田1至8等則為特別優良之農地，除土地所有權人興建自用農舍外，一律不得建築。 2.儘量避免將該類土地變更為都市或非農業使用。
84~85年 變更臺灣北部 一通、中部一 通、南部一通	1.訂定優良農田為環境敏感地區(可發展地區)。 2.為維護農業生產環境，並配合農地釋出方案，農地轉用應擬具整體發展計畫，經農業及區域計畫主管機關同意。
99年 變更一通	1.訂定優良農田為條件發展地區。 2.農地之變更使用應以區域性、整體性及不影響農業生產環境完整為原則，並徵得農業主管機關同意。符合農地資源空間規劃之農地資源利用原則。
102年 全國區域計畫	1.訂定全國與直轄市、縣市農地需求總量。 2.優良農地列為第2級環境敏感地區。 3.特定農業區、一般農業區及都市計畫農業區之檢討變更原則。 4.農地使用管制指導原則。

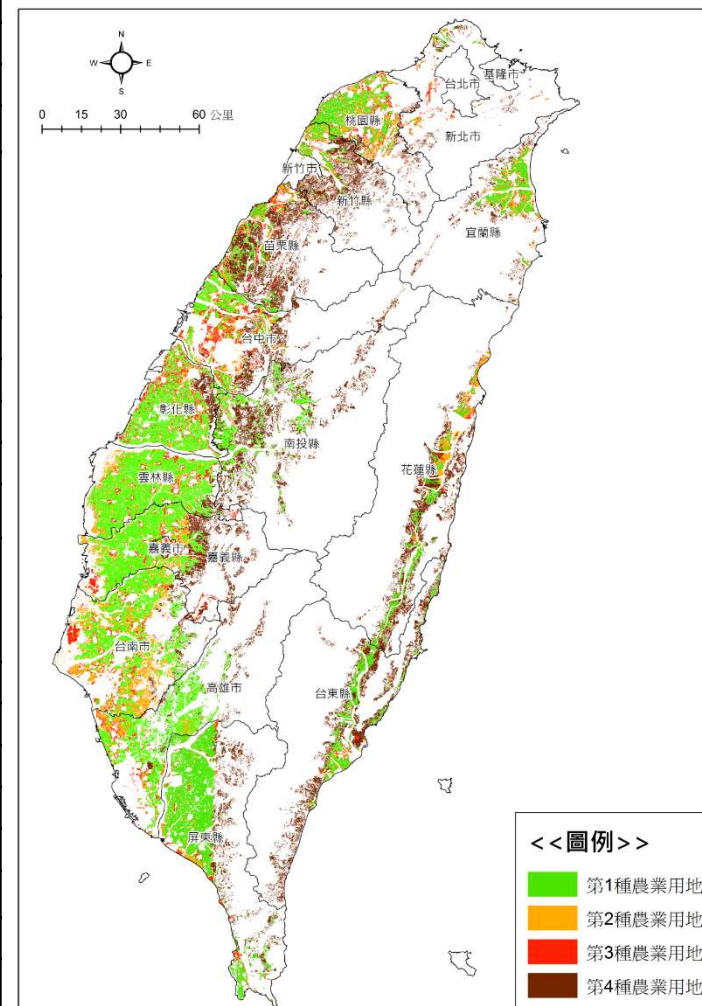
(一)訂定農地需求總量

- 為因應全國糧食安全需求，依據行政院農業委員會訂定之農地需求面積，研訂全國農地需求總量(74~81萬公頃)及直轄市、縣(市)農地需求總量(分別為0.4萬公頃至10萬公頃不等)。
- 未明定農地資源面積參考量之縣(市)，相關成果完成前，暫予維持現行特定農業區及一般農業區。
- 直轄市、縣(市)農地需求總量倘有調整必要時，各該直轄市、縣(市)政府應提出需要調整參考值之具體理由及數量，並經農業主管機關及各級區域計畫委員會審查同意後，納入各該直轄市或縣(市)區域計畫內。

縣(市)別	102年區域計畫(萬公頃)
新北市	0.39 ~ 0.41
桃園市	3.48 ~ 3.81
新竹縣	3.11 ~ 3.39
苗栗縣	4.82 ~ 5.28
臺中市	4.29 ~ 4.69
彰化縣	5.90 ~ 6.46
南投縣	5.29 ~ 5.80
雲林縣	7.44 ~ 8.16
嘉義縣	7.01 ~ 7.69
臺南市	8.63 ~ 9.47
高雄市	2.16 ~ 2.35
屏東縣	9.13 ~ 10.01
宜蘭縣	2.51 ~ 2.73
花蓮縣	5.13 ~ 5.62
臺東縣	4.70 ~ 5.14
總計	74.00 ~ 81.00

分類	定義		劃設準則
第1種農業用地	一	具備優良農業生產環境、維持糧食安全功能	重要農業發展區
			水稻適栽區
			山坡地宜農牧地
	二	曾經投資建設重大農業改良設施	水利灌溉區
			農業經營專區
	三	擁有良好生產環境	最小面積規模（25公頃） 農業生產使用面積佔研究案界定之操作單元內土地百分比（屬於操作單元內現況農業生產使用面積大於80%之農地）
第2種農業用地	四	(一)具有良好農業生產環境	重要農業發展區
			水稻適栽性
			山坡地宜農牧地
			水利灌溉區
			農業經營專區
		(二)農業生產面積較小，但仍有糧食生產之維持功能	未達最小面積規模（25公頃）
			農業生產使用面積佔研究案界定之操作單位土地百分比（屬於操作單元內現況農業生產使用面積未達80%之農地）
	五	位於平地之農地，但非屬最良好農業生產環境	非位於重要農業發展區 非位於水稻適栽性 非位於水利灌溉區 非位於農業經營專區
第3種農業用地	六	生產環境受外在因素干擾	接鄰重大建設或交通設施
			接鄰工業區或都市發展用地
			受污染地區
			農業生產使用面積佔研究案界定之操作單元內土地百分比（屬於操作單元內現況農業生產使用面積小於30%之農地）
第4種農業用地	七	擁有糧食生產功能且位於坡地之農地	山坡地宜農牧地

農地分類分級成果



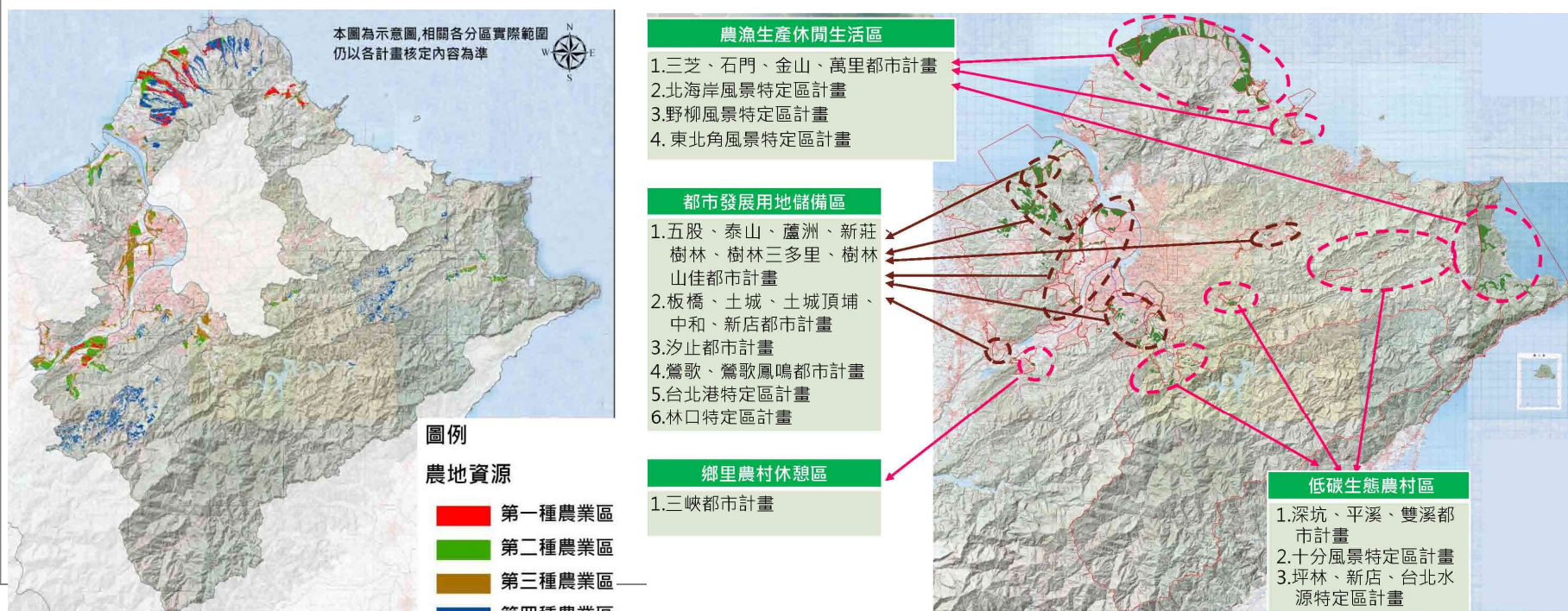
※特定農業區≠第1種農業用地

(二) 修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則

1. 非都市土地特定農業區、一般農業區、其他使用分區(如山坡地保育區、特定專用區等)土地，如符合優良農業生產環境、維持糧食安全功能之土地，或係屬農業主管機關依據農業發展需求，認定應積極維護之地區，宜維持(或變更)為特定農業區。
2. 對於特定農業區因其他原因需變更為非農業使用，且有影響農地總量管制之標準及原則者，宜另擇其他適當地區檢討變更特定農業區，以避免農地資源一再流失。
3. 除前開應檢討變更為特定農業區外之非都市土地農地，屬於平地範圍者，宜維持(或變更)為一般農業區。屬於坡地範圍且農業生產不影響國土安全與資源保育，且經檢視非屬環境敏感地區者，得檢討變更為一般農業區。
4. 經檢討變更後之特定農業區、一般農業區及山坡地保育區(可供農業生產土地)面積總和，應符合全國農地需求總量目標值(74萬至81萬公頃)。

(三) 指示都市計畫農業區應依據訂定發展定位，並檢討其土地使用管制規定

1. 直轄市或縣(市)區域計畫應針對各該計畫範圍內之各都市計畫農業區，提出發展定位，以作為未來各該計畫範圍內都市計畫辦理個案變更或通盤檢討之指導。
2. 基於維護糧食安全目標，都市計畫農業區如符合優良農業生產環境、維持糧食安全功能之土地，或係屬農業主管機關依據農業發展需求，認定應積極維護之地區，應儘量維持為農業區，不宜任意變更轉用。



(四) 農地使用管制指導原則

1. 農地變更使用基本原則：農地以維持農業使用為原則。但有變更使用需要時，應按下列原則辦理：
 - 1) 非都市土地特定農業區應儘量避免變更使用。
 - 2) 農業用地於變更為非農業使用，依農業發展條例第10條之規定，應先徵得農業主管機關之同意，再依區域計畫法及相關法令規定辦理使用分區(使用地)變更。
 - 3) 農地變更使用，避免影響整體農業經營環境。
2. 農地及農村規劃原則：
 - 1) 直轄市或縣(市)政府應按農業發展政策及需求，參考農地資源空間規劃成果及農地資源分類分級劃設成果，研擬農地規劃利用方向，以引導土地有秩序發展。
 - 2) 促進農村永續發展及農村活化再生，改善基礎生產條件，維護農村生態及文化，並適度結合農村社區土地重劃，以改善農村社區生活環境；農村社區，除為改善其生活環境者，不宜增加住宅供給量。

(五) 土地使用管制

1. 非都市土地特定農業區及一般農業區應分別研訂各種使用地容許使用項目及許可使用細目，並應按下列原則檢討土地使用管制規定：
 - 1) 特定農業區：使用地編定類別應與農業使用相關為原則，範圍內農牧用地之容許使用項目及許可使用細目應減少非農業使用項目，並避免新增非農業使用項目。
 - 2) 一般農業區：使用地編定類別應與農業及其相關產業為原則，範圍內農牧用地或養殖用地之容許使用項目及許可使用細目應減少非農業使用項目。
2. 都市計畫土地使用管制部分：為維護農地資源目標，都市計畫主管機關應依都市計畫發展定位，配合修正農業區土地使用管制規定。

(六) 特定農業區及一般農業區檢討變更

- 特定農業區檢討變更為一般農業區案件，應俟直轄市、縣(市)區域計畫公告實施後，再由各該管政府依區域計畫法第15條規定，將該2類案件一併報請內政部核備。

四、修正全國區域計畫

- (1)修正非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則及使用說明
- (2)都市計畫農業區亦應依據農地分類分級成果，配合劃定、調整適當之土地使用分區，並於土地使用管制要點明確訂定相關管制規定
- (3)**優良農地**調整為第1級環境敏感地區，增列「供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者，得申請變更為設施型使用分區或使用地類別。」土地使用指導原則。
- (4)農地分類分級成果「第二種農業用地」及「第四種農業用地」列為第2級環境敏感地區→**名稱修正為優良農地以外之農業用地**
- (5)維護農地面積參考農委會103年度農地分類分級成果予以修正，全國為74～81萬公頃；直轄市、縣（市）應維護面積則分別為0.6萬公頃至8.91萬公頃不等
- (6) 修正農地使用指導原則

(一)農地總量參考農委會104年度農地分類分級成果予以修正，全國為74～81萬公頃；直轄市、縣（市）應維護面積則分別為0.6萬公頃至8.91萬公頃不等

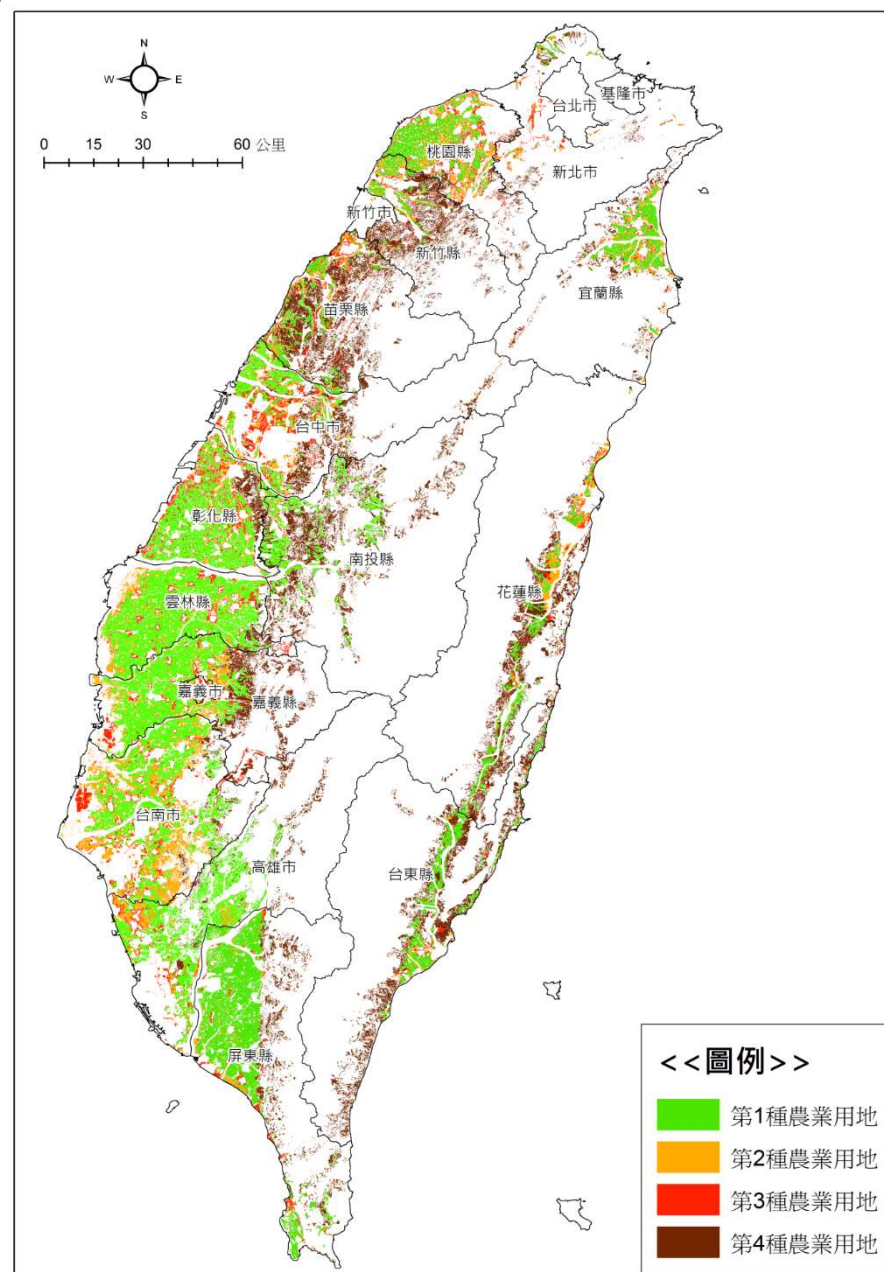
1. 直轄市、縣（市）政府於擬定區域計畫或規劃土地利用方向，涉及農地資源利用事宜，應依據農地資源分類分級劃設及檢核作業相關成果，優先保留第1種農業用地、第2種農業用地及第4種農業用地，以該等面積範圍內供農業使用土地加總作為維護農地資源之控管基準
2. 如有不足前開總量者，直轄市、縣（市）政府應考量將非都市土地「特定農業區、一般農業區之農業用地」、「山坡地保育區、森林區、風景區、特定專用區之農牧用地、養殖用地及水利用地」、「都市計畫農業區仍供農業使用之土地」、「特定專用區仍供農業使用之土地」列入保留範疇；此外，各直轄市、縣（市）農地需求總量倘有調整需要時，由各該直轄市、縣（市）政府應提出需要調整參考值及具體理由、佐證資料及數量等，報經農業主管機關及各級區域計畫委員會審查同意後，納入各該直轄市或縣（市）區域計畫內。
3. 未辦理農地資源分類分級劃設作業之基隆市、新竹市及澎湖縣政府，各該管政府應儘速辦理農地分類分級作業，且於辦理完成前，其農地使用分區均維持現況(特定農業區或一般農業區)，不予變更。

表 104年度農地分類分級劃設成果

萬公頃

縣市別	第1種農業用地	第2種農業用地	第3種農業用地	第4種農業用地	農1+農2+農4
新北市	0.11	0.13	0.20	0.37	0.61
桃園市	1.93	1.07	0.74	0.52	3.51
新竹縣	0.58	0.32	0.23	2.43	3.33
苗栗縣	1.16	0.43	0.73	3.50	5.09
臺中市	1.72	1.22	0.64	1.70	4.63
彰化縣	1.82	0.05	0.16	3.72	5.59
南投縣	4.14	1.30	0.56	0.58	6.03
雲林縣	6.30	1.19	0.67	0.32	7.81
嘉義縣	4.18	1.16	0.66	1.76	7.10
臺南市	5.00	3.38	1.19	0.52	8.90
高雄市	3.68	0.80	0.39	0.89	5.37
屏東縣	6.06	0.51	0.56	1.52	8.09
宜蘭縣	1.38	0.54	0.26	0.73	2.65
花蓮縣	1.41	0.73	0.55	3.18	5.33
臺東縣	1.51	0.17	0.32	3.28	4.96
總計	40.99	12.99	7.84	25.02	79.00

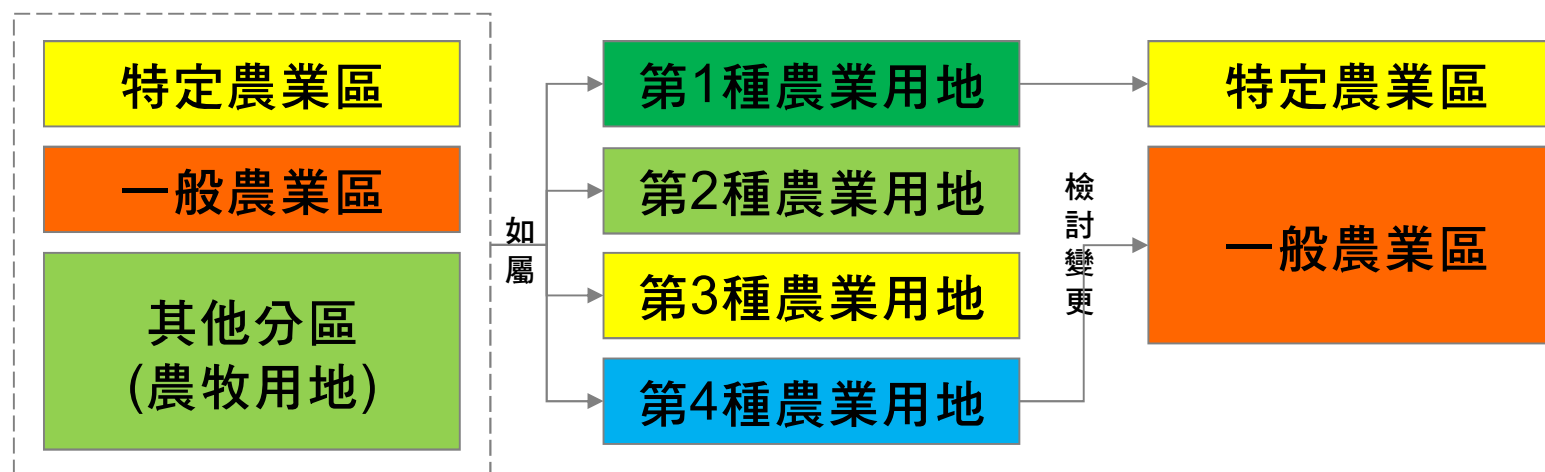
資料來源：行政院農業委員會。



補充：農地資源分類分級定義及劃設準則納入修正案

(二)修正非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則及使用說明

有關農地分類分級成果與特定農業區及一般農業區對應方式（即將**第1種農業用地**對應為**特定農業區**、**第2種農業用地**及**第3種農業用地**則對應為**一般農業區**為原則）。（※第4種農業用地大多為屬山坡地，基於坡地環境敏感特性，如屬環境敏感地區者，將維持為原使用分區）



農地變更應以「直轄市、縣(市)」為範圍，且應**參考「農地分級成果」**，一次整體檢討調整。

→**農委會再三表示農地分類分級成果並未法制化，只能參考。**

(二)修正非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則及使用說明

1. 經檢討變更後之(1)特定農業區及一般農業區之農業用地範圍、(2)山坡地保育區、森林區、風景區及特定專用區之農牧用地、養殖用地、水利用地、(3)特定專用區仍供農業使用之土地、(4)都市計畫農業區仍供農業使用之土地，各項面積總和，應符合全國農地需求總量目標值(74萬至81萬公頃)。
2. 特定農業區及一般農業區之分區檢討變更作業，以全市(縣)之非都市土地特定農業區、一般農業區及其他使用分區之農牧用地為範疇，參酌農地分類分級劃設成果予以修正及調整。
3. 農業用地應依據灌排分離政策，分期推動加嚴搭排管制措施，限制廢污水排放灌排系統，以維護農業灌溉水質。
4. 變更使用生產環境較優良之農地資源，使用者應支付較高回饋義務，提供農業發展及維護整體農地資源環境所需。

(二)修正非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則及使用說明

	特定農業區	一般農業區
劃定目的	為維持糧食安全、維護優良且完整之農業生產環境，確保農業永續發展， 經會商農業主管機關劃定者。	因應糧食生產、農業多元發展及農地多功能等需求， 經會商農業主管機關劃定者。
劃定或檢討變更原則	1.投資重大農業改良設施地區。 2.土地面積完整達25公頃，農業使用面積達80 % 之地區。 3.土地面積未達25公頃，但農業使用面積達80 % 且毗鄰特定農業區者。 4.特定專用區仍須供農業使用之土地。 5.其他使用分區符合下列條件之一者，得檢討變更爲特定農業區： (接下頁)	1.特定農業區以外，供農業使用之土地。 2.鄰近都市計畫或重大公共建設之農業生產地區。 3.特定農業區符合下列條件之一者，得檢討變更爲一般農業區： (1)已不具劃定或變更爲特定農業區之原則。 (2)經政府核定爲養殖漁業生產區之土地。 (3)遭受風災、水災等重大天然災害致生產條件已改變，符合下列條件之一：

(二)修正非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則及使用說明

	特定農業區	一般農業區
劃定或檢討變更原則	(1)依據「山坡地土地可利用限度分類標準」為1～2級宜農牧地，其面積達25公頃，農業使用面積達80 %。 (2)位於農業經營專區或農業主管機關輔導之農產業專區。 (3)直轄市或縣（市）政府依據地方農業發展需要擬劃設為特定農業區者。	①土壤鹽分濃度高(土壤飽和抽出液電導度超過8dS/m)。 ②耕土層縱切面直徑大於7.5公分之礫石占面積量5 % 以上，果樹園30 % 以上。 ③連續3年地勢低窪淹水或海水倒灌，經政府單位登記在案區域。 (4)距離重大建設、工業區、科學園區、高鐵特定區、國（省）道交流道、都市發展用地或環保署公告受污染場址地區100公尺範圍內且農業使用面積小於80%地區。 4.前款各目申請檢討變更面積應在10公頃以上，經政府核定之養殖漁業生產區應在30公頃以上。

(二)修正非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則及使用說明

	特定農業區	一般農業區
劃定 或檢 討變 更原 則		但因配合環境敏感、災害防免、毗鄰使用分區等事由，且經直轄市或縣（市）政府認定變更後無影響鄰近特定農業區生產環境或條件者，得不受10公頃之限制。 5.依據行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」及工廠管理輔導法第33條劃定公告之特定地區，且符合第3款各款目之一得檢討變更之條件者。 6.位屬直轄市、縣(市)區域計畫案內劃設之「非都市土地得申請新訂或擴大都市計畫」或「得申請設施型使用分區變更區位」範圍之土地，其土地使用分區得由特定農業區檢討變更為一般農業區。

(三)都市計畫農業區亦應依據農地分類分級成果，配合劃定、調整適當之土地使用分區，並於土地使用管制要點明確訂定相關管制規定

1. 直轄市或縣(市)區域計畫應依據農業主管機關辦理之農地分類分級成果，針對各該計畫範圍內之各都市計畫農業區，提出發展定位，以作為未來各該計畫範圍內都市計畫辦理新訂或擴大、個案變更或通盤檢討之指導。
2. 基於維護糧食安全目標，都市計畫農業區如**經農業主管機關確認具農業生產條件或仍屬供農業生產使用者**，除各該直轄市、縣（市）區域計畫另有規定者外，**應儘量維持為農業區**，以確實控管各直轄市、縣（市）之「宜維護農地資源面積總量」；至其他農業用地則得依都市及產業發展需求，通盤檢討變更為其他適當使用分區。
3. 都市計畫土地使用管制部分：為維護農地資源目標，都市計畫主管機關應參考農地分類分級成果，透過通盤檢討修正農業區土地使用管制規定，**經農業主管機關確認具農業生產條件或仍屬供農業生產使用者，應限縮土地使用管制規定**，以符合都市計畫農業區之劃設及管理原則。

(四)優良農地調整為第1級環境敏感地區，增列土地使用指導原則。

1. 優良農地調整為第1級環境敏感地區，且其定義為：符合特定農業區劃設原則之地區，範圍由農業主管機關確認。
2. 參考國土計畫法第21條第1項第2款第1目規定(按：農業發展地區第一類：供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。)
 - 1) 優良農地列為第1級環境敏感地區，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者，得申請變更為設施型使用分區或使用地類別。
 - 2) 有關「供農業生產及設置農業經營所需」之「製」項目，涉及土地使用分區或使用地「變更」事宜，建議由農業主管機關認定容許使用項目，後續循容許使用方式辦理，不採使用分區變更。

(五)優良農地以外之農業用地列為第2級環境敏感地區

- 優良農地以外之農業用地：符合一般農業區劃設原則之地區，且非屬列為新訂或擴大都市計畫或開發利用申請設施型使用分區變更區位之農業用地，範圍由農業主管機關及區域計畫主管機關確認。評估說明如下：

1. **總量管制**：全國區域計畫業已訂定全國農地需求面積及直轄市、縣（市）宜維護農地資源，不論其屬第1級或第2級環境敏感地區，如經列為「直轄市、縣（市）宜維護農地資源」者，均應予以保留，後續除非變更各該區域計畫，否則不得有因新訂或擴大都市計畫、或開發許可案件而損失或減少農地情形。又實務作業上，係透過環境敏感地區查詢機制，確認農地總量維護情形，併予敘明。
2. **農業生產效益**：因農委會農地分類分級劃設成果，係依農地資源優良程度分為農一、農二、農三、農四，故**農地等級即反映農地資源敏感程度有別**，如將農一、農二及農四全數列入第1級環境敏感地區，優良農地之資源價值將無法彰顯，且無法搭配適宜之管制強度，農地將無法適性適用，無法發揮農業生產價值，反恐將阻礙農業發展，農地仍宜有分級管制概念。
3. 基於前開分析，**將農二、農四列入第2級環境敏感地區，並透過環境敏感地區查詢機制**，以維護農地總量。

(六) 修正農地使用管制指導原則

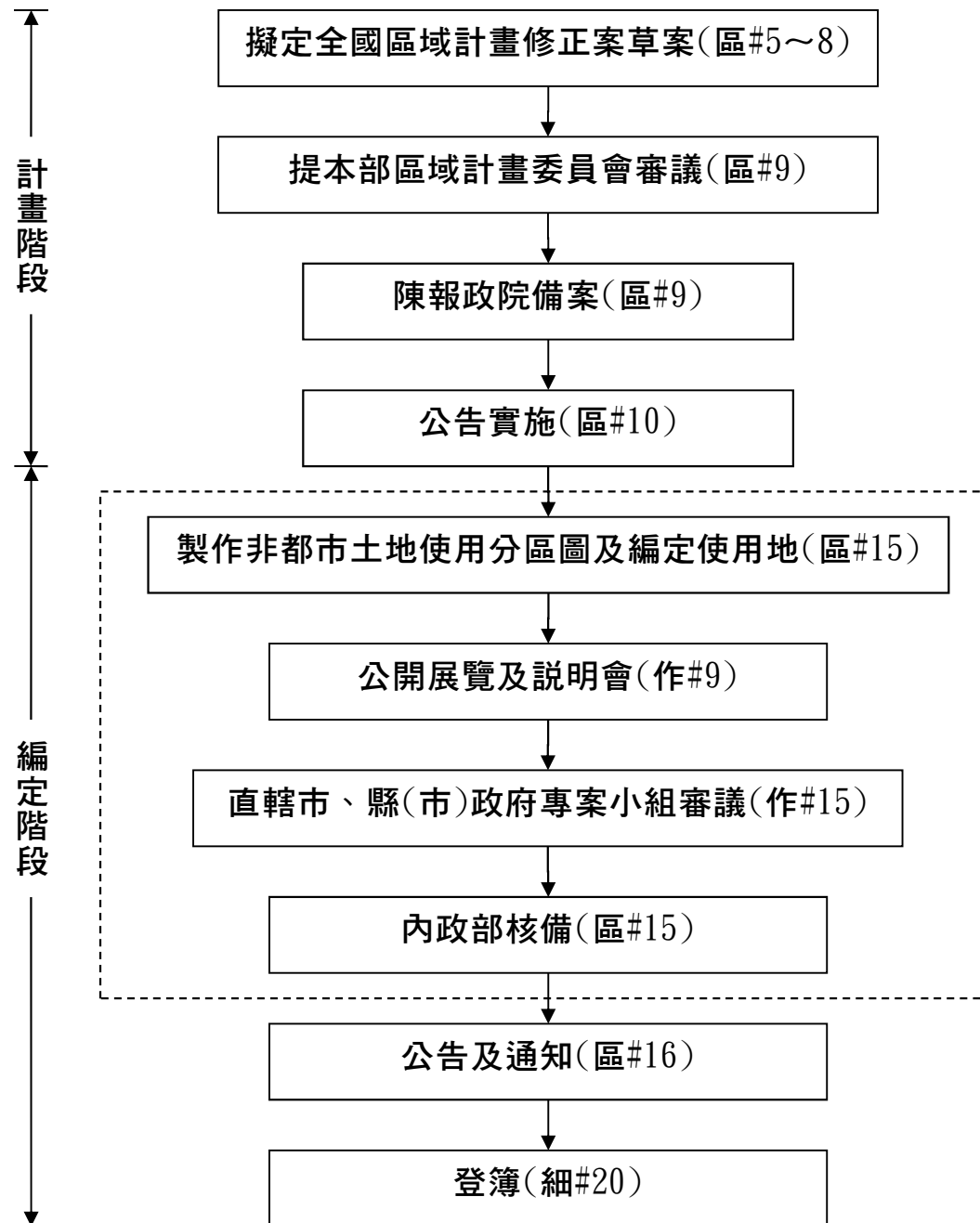
1. 農地變更使用基本原則：增列產業發展需要變更農地作非農業使用時，應優先盤點既有產業園區或編定可供該事業用地之土地利用現況，有無閒置利用情形，若確有須變更農地資源需求時，應經中央目的事業主管機關具體支持該項產業之開發，且提出使用農地之必要性、合理性說明，並應選擇非屬優先保留之農地資源，始得進行農業用地變更審議作業。
2. 農村規劃原則：直轄市、縣（市）政府於進行土地使用及配置公共設施時，就農業主管機關已核定之農村再生計畫或農村再生發展區計畫範圍內，應參考其發展原則辦理規劃。
3. 土地使用管制部分：增列特定農業區農牧用地申請農舍，應避免影響農業生產環境，並應兼顧區位合理性及其環境敏感特性。

參、特定農業區及一般農業區檢討變更 辦理方式

一、辦理時程、範疇及原則

1.辦理時程	1.應於全國區域計畫修正案或直轄市、縣(市)區域計畫公告實施後6保月內函送內政部，並於1年內完成核備。 2.如有特殊情形，直轄市、縣(市)政府並應檢附相關說明及證明文件，報經內政部同意後，酌予展期。
2.辦理範疇	以全市（縣）之非都市土地特定農業區、一般農業區及其他使用分區農牧用地為範疇；檢討變更為特定農業區及一般農業區案件應一併辦理及提送，否則不予受理。
3.處理原則	1.特定農業區參照農地分類分級結果，如屬於第1種農業用地範圍者，維持特定農業區；屬於第2種農業用地或第3種農業用地範圍者，再視其規模及分布情形就區為合理性整體考量，評估維持為特定農業區或檢討變更為一般農業區。 2.一般農業區如屬第1種農業用地範圍者，應視其規模及分布情形檢討變更為特定農業區；屬於第2種農業用地或第3種農業用地範圍者，則維持為一般農業區。

- 有關辦理方式、辦理範疇、提送類型及應備書件等事項，由內政部會商中央農業主管機關定之，並納入「製作非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」，以為後續執行依據。

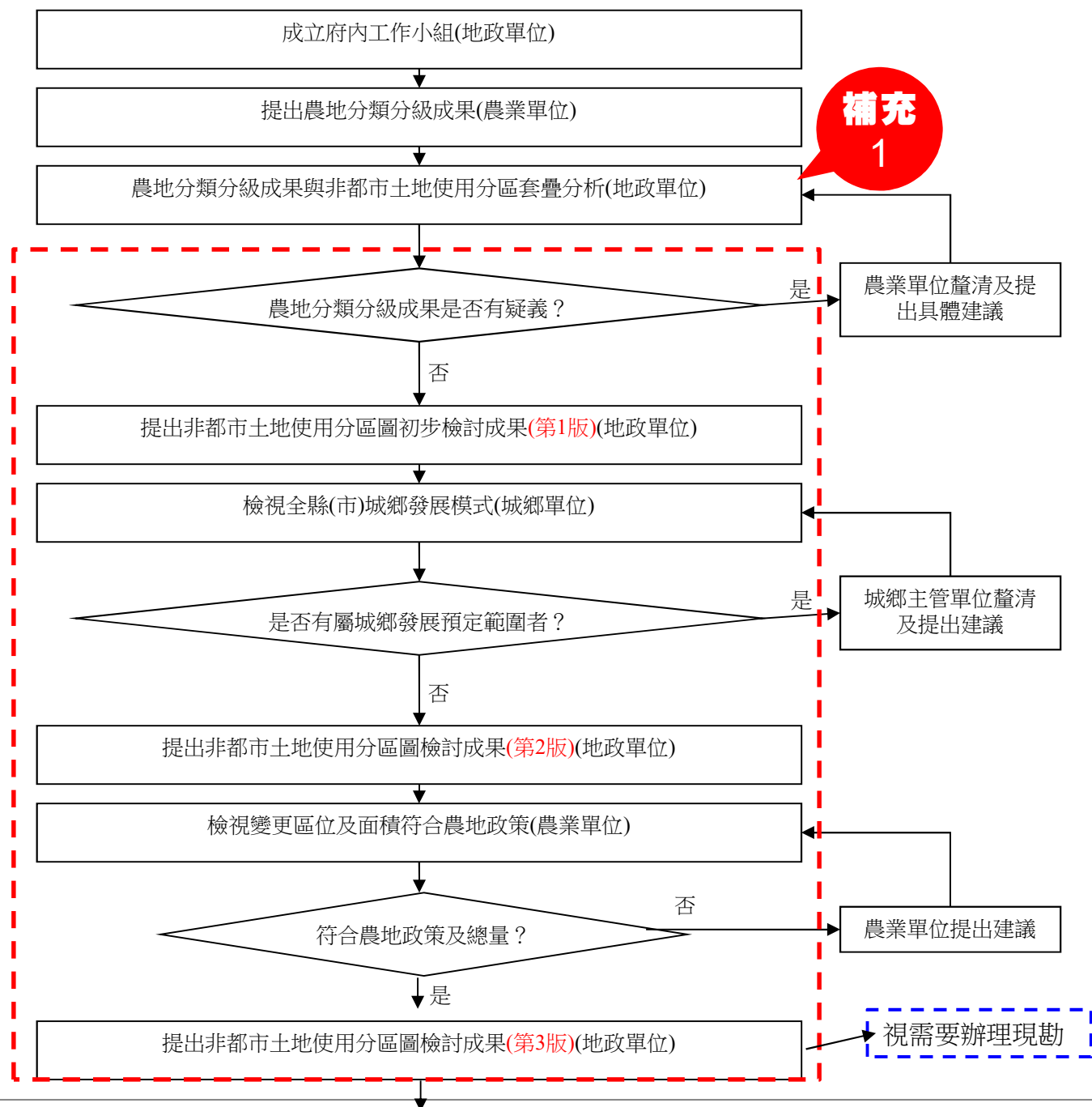


二、作業方式

項目	內容
1.製作非都市土地使用分區圖及編定使用地	1.評估成立直轄市、縣(市)政府工作小組，將農業、都市發展、地政等有關單位納入，指定可協調跨局處業務人員擔任主持人。 2.農業主管單位將農地分類分級劃設成果提供地政單位，再由地政單位提出非都市土地使用分區圖（第1版） 3.交由城鄉主管單位檢視符合全縣(市)城鄉發展模式，再由地政單位提出非都市土地使用分區圖（第2版） 4.非都市土地使用分區圖（第2版）交由農業主管單位檢視農地政策(農地總量及品質)，再由地政單位提出非都市土地使用分區圖（第3版）
2.公開展覽及說明會	依據作業須知第14點規定辦理公展30天及舉行說明會。
3.專案小組審議	再依據作業須知第15點規定，將非都市土地使用分區圖提送專案小組審議。
4.報內政部核備	內政部邀同有關機關（單位）審核，經審核無意見或有意見修正後，中央主管機關應予核備或核定。
5.公告及通知	公告30天，除海域用地外，應通知土地所有權人
6.登簿	除海域用地外，應登載於土地登記簿，變更編定時亦同。

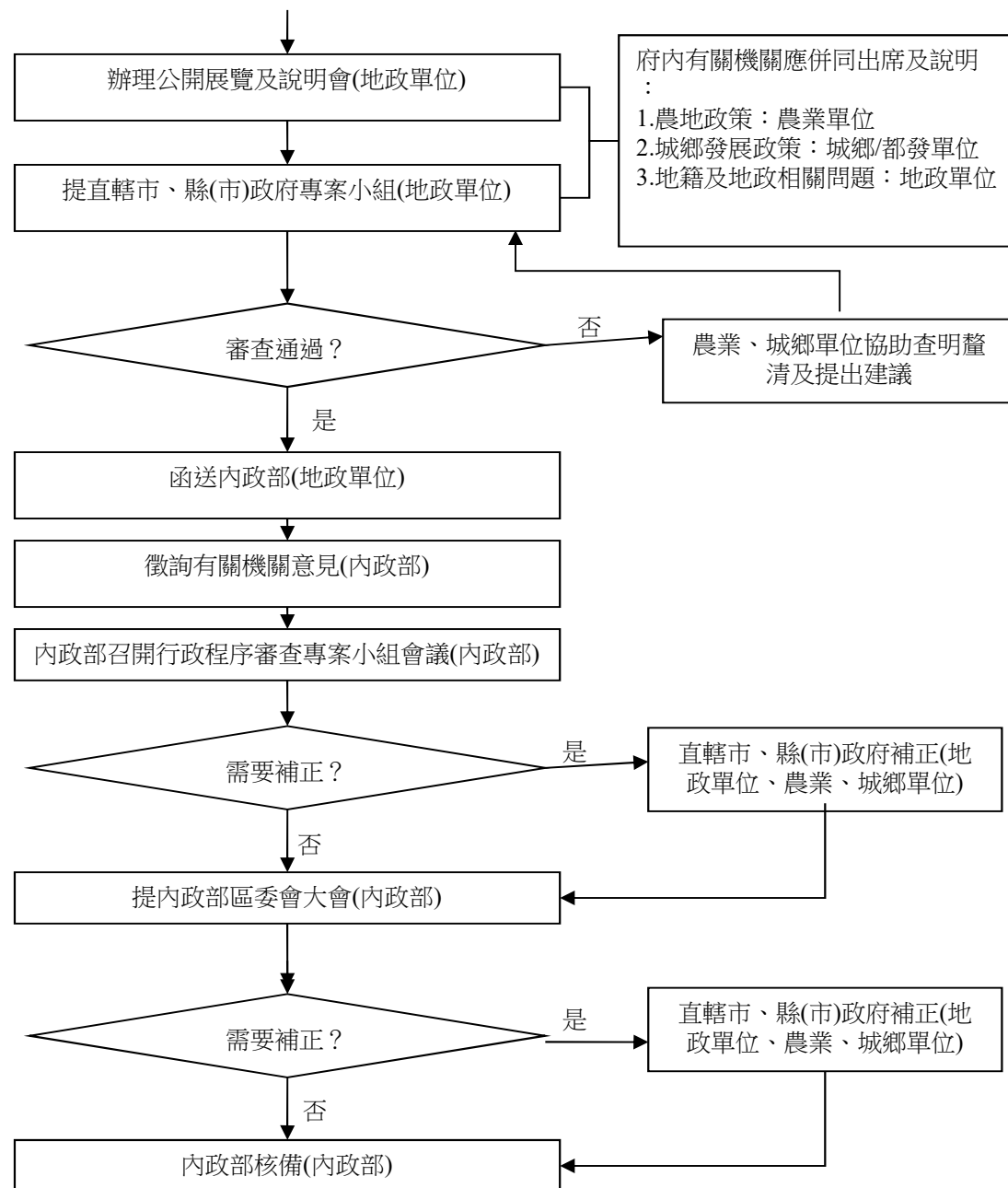
作業流程 1/2

- ✓如能順利製作前開分區圖，得由地方政府視情況調整版次。
- ✓城鄉單位於圖資蒐集階段提供新訂或擴大都市計畫及得申請設施型使用分區區位，得再減少一版。



作業流程 2/2

補充
2



補充1：製作非都市土地使用分區圖

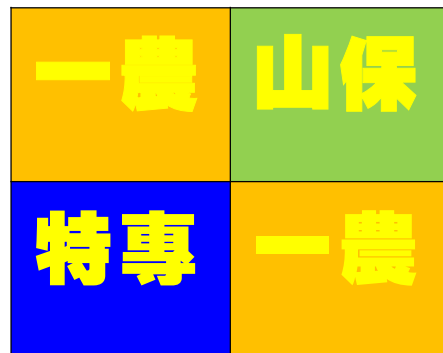
- 農委會於106年2月13日表示宜以既有土地使用為基礎，辦理特農一農檢討變更作業，並提供參考圖資。

特定農業區劃定或檢討變更原則	農委會建議圖資106.2.13
1.投資重大農業改良設施地區。	1.辦竣農地重劃範圍圖。(地政單位)
2.土地面積完整達25公頃，農業使用面積達80 % 之地區。	1.非都市土地使用分區圖。(地政單位)。 2.農地分類分級成果屬農1生產條件地區。(農業單位) 3.近2年航照圖或土地使用現況調查資料。(城鄉單位)
3.土地面積未達25公頃，但農業使用面積達80 % 且毗鄰特定農業區者。	1.非都市土地使用分區圖。(地政單位) 2.農地分類分級成果屬農2生產條件地區。(農業單位) 3.近2年之航照圖或土地使用現況調查資料。(城鄉單位)
4.特定專用區仍須供農業使用之土地。	1.非都市土地使用分區圖(特定專用區)。(地政單位) 2.台灣糖業公司持有之農地及未來仍將供農業使用之農地範圍資料。(台糖公司)
5.其他使用分區符合下列條件之一者，得檢討變更為特定農業區 (1)依據「山坡地土地可利用限度分類標準」為1~2級宜農牧地其面積達25公頃，農業使用面積達80 % 。	1.非都市土地使用分區圖(一般農業區或山坡地保育區)。(地政單位) 2.山坡地範圍及查定結果屬於1~2級宜農牧地。(水保單位) 3.農地分類分級成果屬農1生產條件地區。(農業單位) 4.近2年之航照圖或土地使用現況調查資料。(城鄉單位)
(2)位於農業經營專區或農業主管機關輔導之農產業專區。	農業經營專區或農業主管機關輔導之農產業專區。(農業單位)
(3)直轄市或縣(市)政府依據地方農業發展需要擬劃設為特定農業區者。	地方農業發展地區。(城鄉單位、農業單位)

一般農業區劃定或檢討變更原則	農委會建議圖資106.2.13
1.特定農業區以外，供農業使用之土地。	非都市土地使用分區圖。(地政單位)
2.鄰近都市計畫或重大公共建設之農業生產地區。	1.都市計畫範圍圖。(城鄉單位)。 2.重大公共建設範圍圖。(城鄉單位)。 3.非都市土地使用分區圖。(地政單位)
3.特定農業區符合下列條件之一者，得檢討變更爲一般農業區：	農地分類分級成果屬農3生產條件地區。(農業單位)
(1)已不具劃定或變更爲特定農業區之原則。	
(2)經政府核定爲養殖漁業生產區之土地。	養殖漁業生產區圖。(養殖漁業單位)
(3)遭受風災、水災等重大天然災害致生產條件已改變，符合下列條件之一：	1.土壤調查資料。(農業試驗所) 2.土壤調查資料。(調查資料) 3.淹水資料。(水利單位) 污染場址地區。
①土壤鹽分濃度高(土壤飽和抽出液電導度超過8dS/m)。	
②耕土層縱切面直徑大於7.5公分之礫石占面積量5%以上，果樹園30%以上。	
③連續3年地勢低窪淹水或海水倒灌，經政府單位登記在案區域。	
(4)距離重大建設、工業區、科學園區、高鐵特定區、國(省)道交流道、都市發展用地或環保署公告受污染場址地區100公尺範圍內且農業使用面積小於80%地區。	1.重大建設、工業區、科學園區、高鐵特定區、國(省)道交流道、都市發展用地之地區。(城鄉單位)。 2.公告受污染場址地區。(環保單位) 3.非都市土地使用分區圖。(地政單位)。 4.農地分類分級成果屬農3生產條件地區。(農業單位)
4.前款各目申請檢討變更面積應在10公頃以上，經政府核定之養殖漁業生產區應在30公頃以上。但因配合環境敏感、災害防免、毗鄰使用分區等事由，且經直轄市或縣(市)政府認定變更後無影響鄰近特定農業區生產環境或條件者，得不受10公頃之限制。	1.環境敏感原因。(城鄉單位) 2.災害防免原因。(城鄉單位) 3.毗鄰使用分區。(地政單位)
5.依據行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」及工廠管理輔導法第33條劃定公告之特定地區，且符合第3款各款目之一得檢討變更之條件者。	依工廠管理輔導法第33條第3項公告之特定地區。(經濟部)
6.位屬直轄市、縣(市)區域計畫案內劃設之「非都市土地得申請新訂或擴大都市計畫」或「得申請設施型使用分區變更區位」範圍之土地，其土地使用分區得由特定農業區檢討變更爲一般農業區。	1.新訂或擴大都市計畫範圍。(城鄉單位) 2.得申請設施型使用分區變更區位。(城鄉單位、地政單位)

■ 特定農業區圖資套疊作業方式

1. 以即有一般農業區、山坡地保育區及特定專用區，套疊特定農業區檢討變更原則參考圖資，得出調整後特定農業區範圍。
2. 調整後特定農業區套疊農地分類分級成果第1種農業用地，檢核區位合理性及面積差異。



+

套疊

- 1.辦竣農地重劃範圍
- 2.台糖農地及未來仍將供農業使用之農地範圍
- 3.山坡地查定結果屬於1~2級宜農牧地
- 4.農業經營專區或農業主管機關輔導之農產業專區
- 5.土地使用現況調查屬農業使用

=

特農

特農

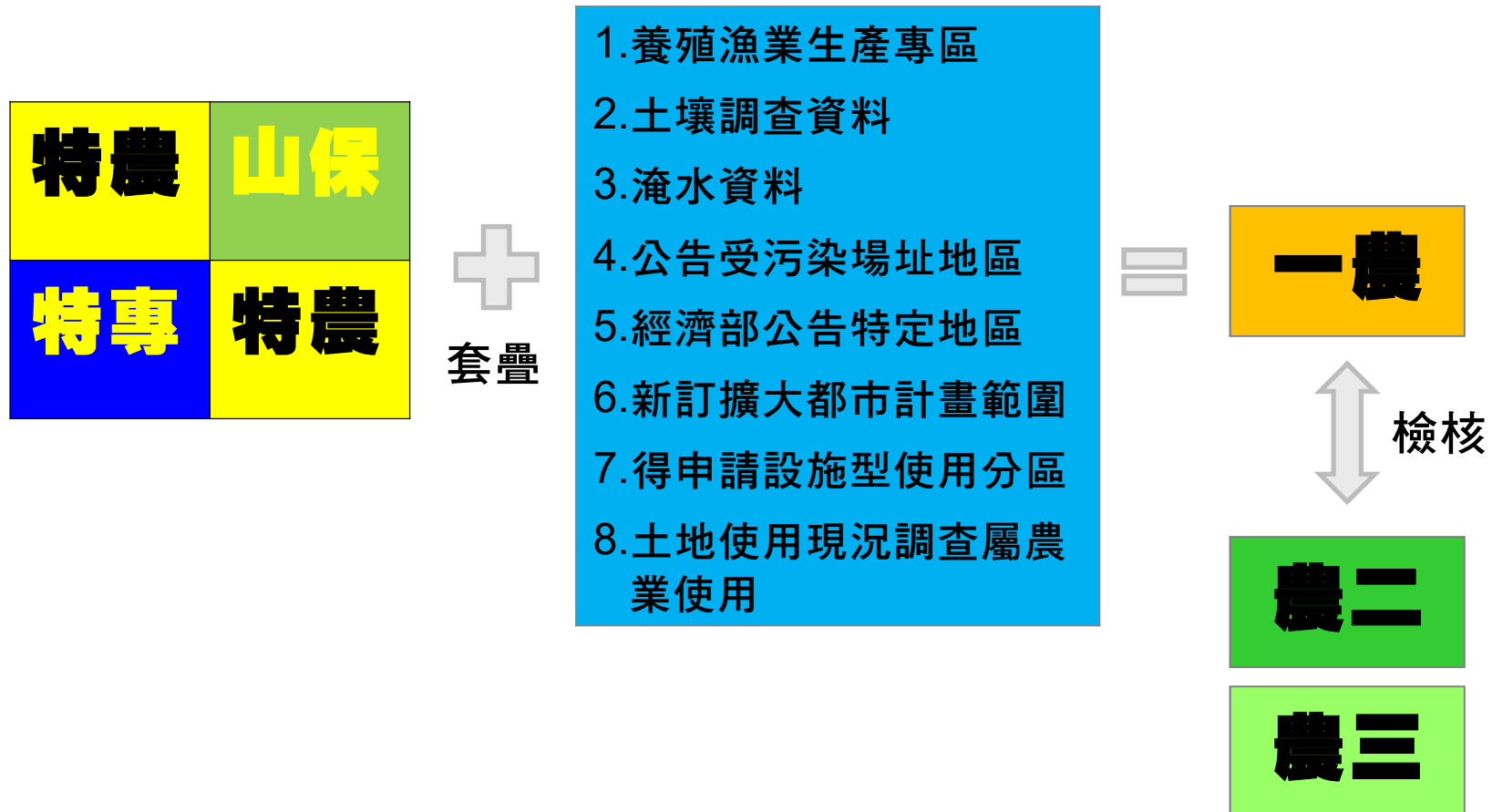
面積大於/等於

=

農一

■ 一般農業區圖資套疊作業方式

1. 以即有特定農業區、山坡地保育區及特定專用區，套疊一般農業區檢討變更原則參考圖資，得出調整後一般農業區範圍。
2. 調整後一般農業區套疊農地分類分級成果第2種及第3種農業用地，檢核區位合理性及面積差異。



1. 零星土地處理原則：檢討變更後之同一使用分區夾雜零星土地。

- 1) 零星土地認定面積：依「全國區域計畫」規定，「一般農業區」之劃定或檢討變更面積應於10公頃以上，故零星土地規模認定為面積小於10公頃。
- 2) 考量使用分區完整性，零星土地包夾於農地分類分級成果調整後特定農業區或一般農業區者，**調整為毗鄰之特定農業區或一般農業區。**

2. 毗鄰鄉村區或都市計畫區土地檢討變更原則：

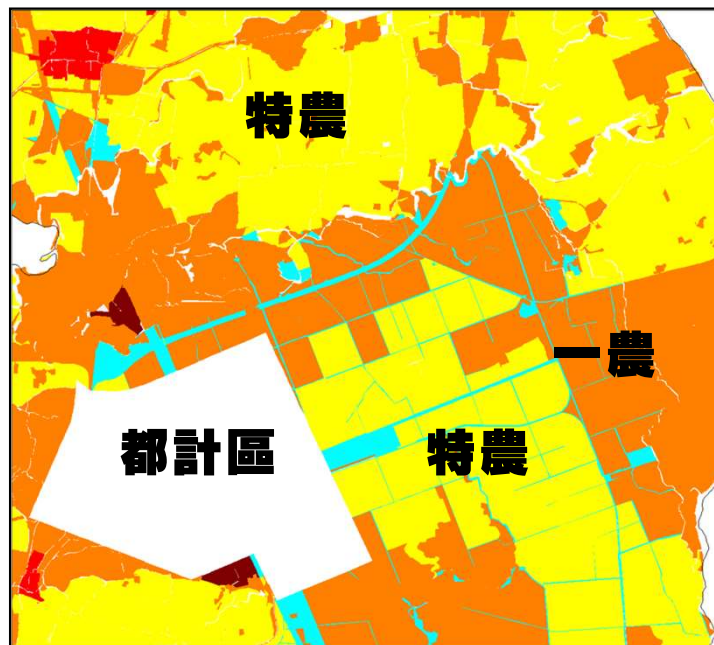
- 1) **原則維持調整後之特定農業區或一般農業區。**
- 2) 毗鄰鄉村區之一般農業區，如經直轄市、縣(市)政府評估有配合毗鄰鄉村區擴大之需要，應依「全國區域計畫」鄉村區劃定或檢討變更原則辦理，又該計畫規定：「配合政府農村再生或農村社區土地重劃等相關農地(村)政策規劃，兼顧生態、改善農業生產環境、提供生活所需之必要性公共設施，而需適度擴大鄉村區規模者，得視實際需要由內政部會商有關機關，…於非都市土地開發審議作業規範及非都市土地使用管制規則，予以適當之簡化。」
- 3) 毗鄰都市計畫區之一般農業區，如經直轄市、縣(市)政府評估需檢討變更為其他使用分區或配合都市發展之擴大都市計畫需要，後續須依全國區域計畫規定辦理。

案例

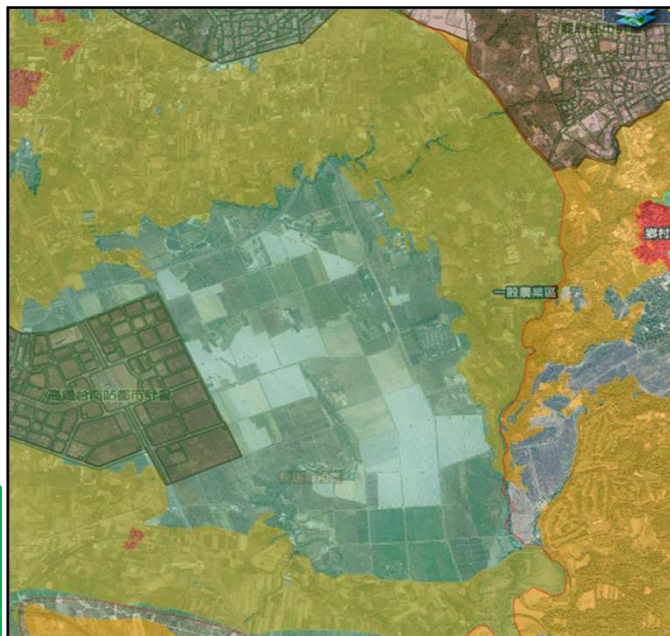
現行
分區



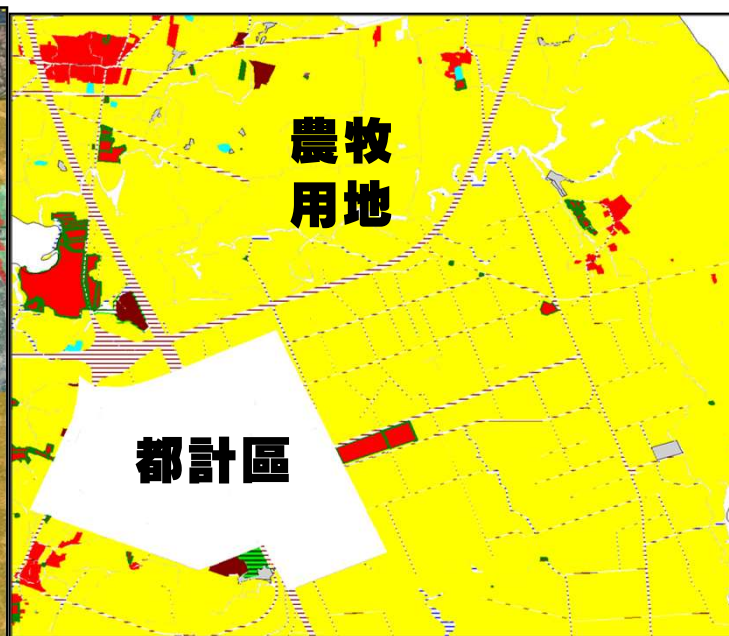
調整
後



土地
現況



使用
地



補充2：報請本部核備檢送附件資料

1. ○○縣（市）政府辦理非都市土地資源型使用分區**特定農業區檢討變更爲一般農業區查核表**。
2. 公開展覽及說明會函及登報公告、說明會會議紀錄、簽到表及照片、公開展覽期間人民陳情意見處理情形。
3. 專案小組會議開會通知單、提案表及會議紀錄。
4. 會勘資料等補充資料。(非必要程序)
5. 面積統計表(以縣爲範圍總計)。
6. 土地使用編定清冊(含excel電子檔)(**需註記符合原則**)。
7. **適當比例**之非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖。

特定農業區與一般農業區檢討變更查核表

查核項目	查核結果	說明及相關公文	權責機關
一、是否符合全國區域計畫訂定宜維護農地總量。	☐ 是 ☐ 否	1.相關公文查詢機關、發文日期及文號 2.面積統計資料。	直轄市、縣(市)農業單位
二、是否檢討變更案件均非在城鄉發展預定範圍內（即新訂或擴大都市計畫、得申請設施型使用分區變更區位）。	☐ 是 ☐ 否	相關公文查詢機關、發文日期及文號	直轄市、縣(市)城鄉單位
三、是否符合特定農業區及一般農業區劃定或檢討變更原則。	☐ 是 ☐ 否	相關公文查詢機關、發文日期及文號	直轄市、縣(市)農業單位
四、是否有會同有關機關，針對圖資疑義地區辦理現勘。	☐ 是 ☐ 否	相關公文查詢機關、發文日期及文號	直轄市、縣(市)地政單位
五、是否辦理公開展覽及舉行說明會，相關意見是否具體回應。	☐ 是 ☐ 否	相關公文查詢機關、發文日期及文號	直轄市、縣(市)地政單位
六、是否召開專案小組審議，如有不同意意見，是否已協調整合。	☐ 是 ☐ 否	相關公文查詢機關、發文日期及文號	直轄市、縣(市)地政單位
七、所送圖、冊（含格式、份數）及相關資料是否符合規定。	☐ 是 ☐ 否	相關公文查詢機關、發文日期及文號	直轄市、縣(市)地政單位

「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」 土地使用編定清冊

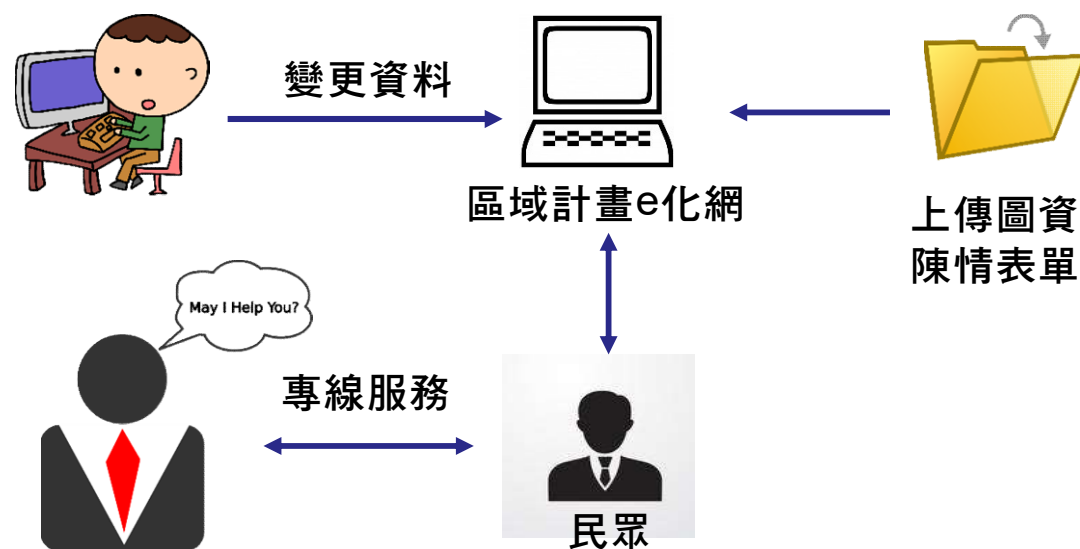
地 號	面 積 (公頃)	土地所有權人		劃定或檢討變更前		劃定或檢討變更後		符合檢討變更原則項目	
		姓	名住址	土地使用分區	編定土地使用種類 使用地	土地使用分區	編定土地使用種類 使用地	符合註一 原則	符合註二註 二原則
範例： □□	□□□	□□□	□□	一般農業區	甲種建築 用地	特定農業 區	甲種建築用 地	√(一) □(二) □(三) --	□(一) □(二) □(三) -- □(四) □(五) □(六)
範例： □□	□□□	□□□	□□	特定農業區				□(一) □(二) □(三) --	□(一) □(二) √(三) -3-2 □(四) □(五) □(六)

註1：特定農業區劃定或檢討變更原則

註2：一般農業區劃定或檢討變更原則

政府資訊公開及民衆參與

1. 與本署委託建置「區域計畫e化網」進行連結。
2. 將農委會提供特定農業區及一般農業區檢討變更之相關參考圖資，上傳至區域計畫e化網。
3. 由直轄市、縣（市）政府自行上傳區域計畫e化網檢討變更範圍及相關資料。
4. 區域計畫e化網增列民眾陳情意見表單。
5. 直轄市、縣（市）政府提供專線洽詢服務，解決農地檢討變更相關問題。
6. 公開展覽及說明會資訊，由直轄市、縣（市）政府上傳或連結至區域計畫e化網，提供民眾於系統查詢資訊。



肆、配套機制

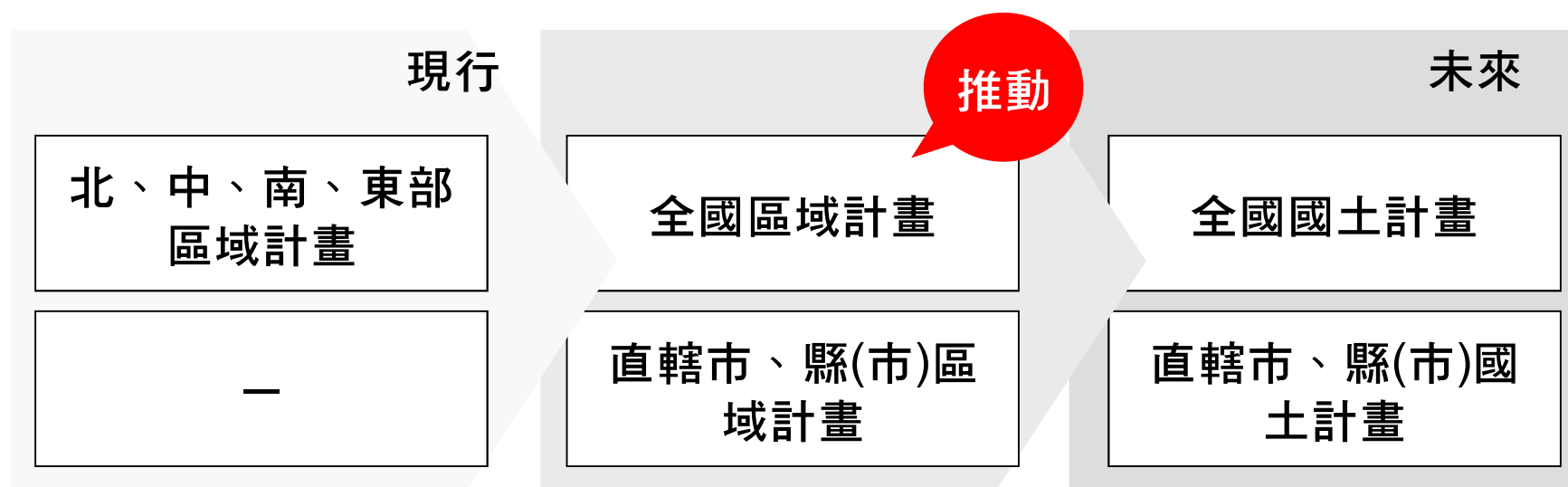
國土計畫法公布後，現行空間計畫體系架構之調整、銜接與適用

- 國土計畫法第45條規定，中央主管機關應於本法施行後2年內，公告實施全國國土計畫。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。直轄市、縣(市)主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

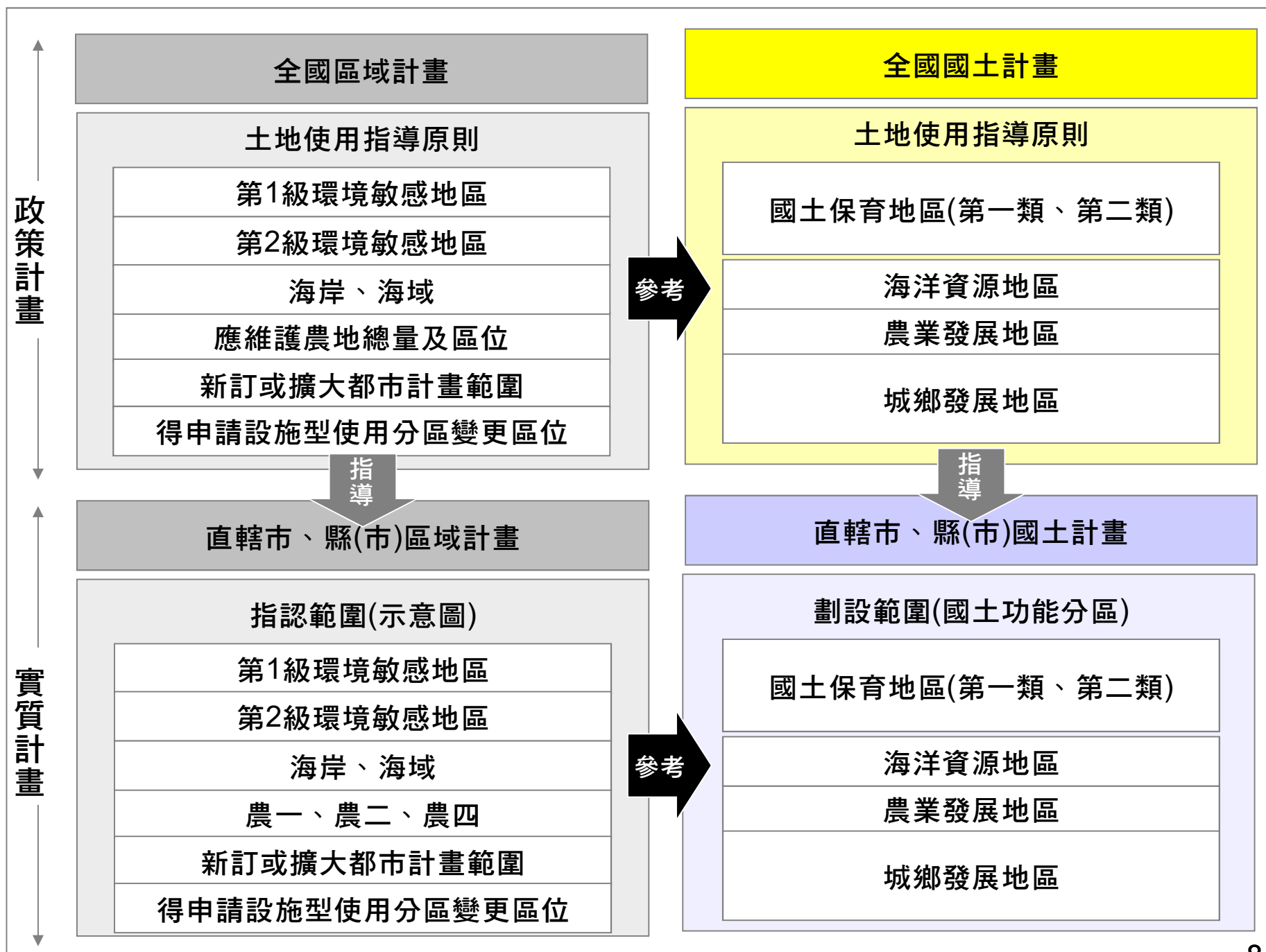
6年過
渡期

類別	項目	辦理時間								
		104	105	106	107	108	109	110	111	
計畫	擬定全國國土計畫	施行後2年內								
	擬定直轄市、縣（市）國土計畫	施行後4年內								
	劃設國土功能分區圖	施行後6年內								
法規	第1階段：完成8項子法									
	第2階段：完成6項子法									
	第3階段：完成7項子法									

- 配合國土計畫法規定，將區域計畫調整為「全國區域計畫」及「直轄市、縣(市)區域計畫」等2層級計畫。
- 全國區域計畫定位為政策計畫，直轄市、縣(市)區域計畫則為實質空間/土地使用計畫。



- 現行全國區域計畫及直轄市、縣(市)區域計畫將作為「全國國土計畫」及「直轄市、縣(市)國土計畫」之規劃基礎。



簡報結束，敬請指教