

彰化縣

國土功能分區及其分類與 使用地劃設作業示範計畫

國土研商會議
2018. 10. 31

委託單位：彰化縣政府
規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司

簡報大綱

- 壹、前言
- 貳、劃設操作
- 參、操作課題
- 肆、初步成果

壹、前言

- 一、計畫目的與工作項目
- 二、研究及計畫範圍
- 三、執行進度

一、計畫目的與工作項目

□ 計畫目的

- 辦理四種國土功能分區劃設示範計畫，並繪製國土功能分區及其分類與編定使用地法定書件，供後續國土功能分區圖繪製作業之參考。
- 就既有相關規定，包含劃設條件、劃設順序、辦理程序及法定書件等，提出具體修正建議。
- 詳實彙整國土功能分區及其分類與使用地劃設之作業過程，並歸納面臨問題及因應措施。

□ 工作項目

(一) 相關圖資與管制內容清查

1. 規劃所需圖資應配合營建署提供之圖資
2. 地籍圖資應以彰化縣府提供之內容為主
3. 使用地編定方式，參考現行區計之編定情形，以保障既有合法權益

(二) 因應環境敏感特性及各分區分類規劃

(三) 確立國土功能分區及其分類界線繪製原則

(四) 確立使用地編定原則

(五) 研製國土功能分區及其分類圖

1. 國土功能分區及其分類圖係以臺灣通用電子地圖為底圖，且其界線係經參考環境敏感地區、農地分類分級成果、道路或地籍界線決定之
2. 本計畫國土功能分區及其分類，原則依全國國土計畫草案及國土功能分區圖繪製作業辦法草案辦理

(六) 其他事項協助

1. 國土保育地區第1類:原可建築用地變更為非可建築用地之情形
2. 農業發展地區:農委會農地分類分級成果如何與國土功能分區結合
3. 現行鄉村區如何轉換為農業發展地區第4類或城鄉發展地區第2類
4. 城鄉發展地區第2-2類:重大建設計畫如何劃設
5. 針對國土保育地區有關禁止或限制其他使用議題，提出具體建議
6. 針對「綠能產業」發展議題，提出具體建議
7. 其他經內政部或彰化縣政府需求研議之議題

(七) 未來公展及審議程序之操作性建議

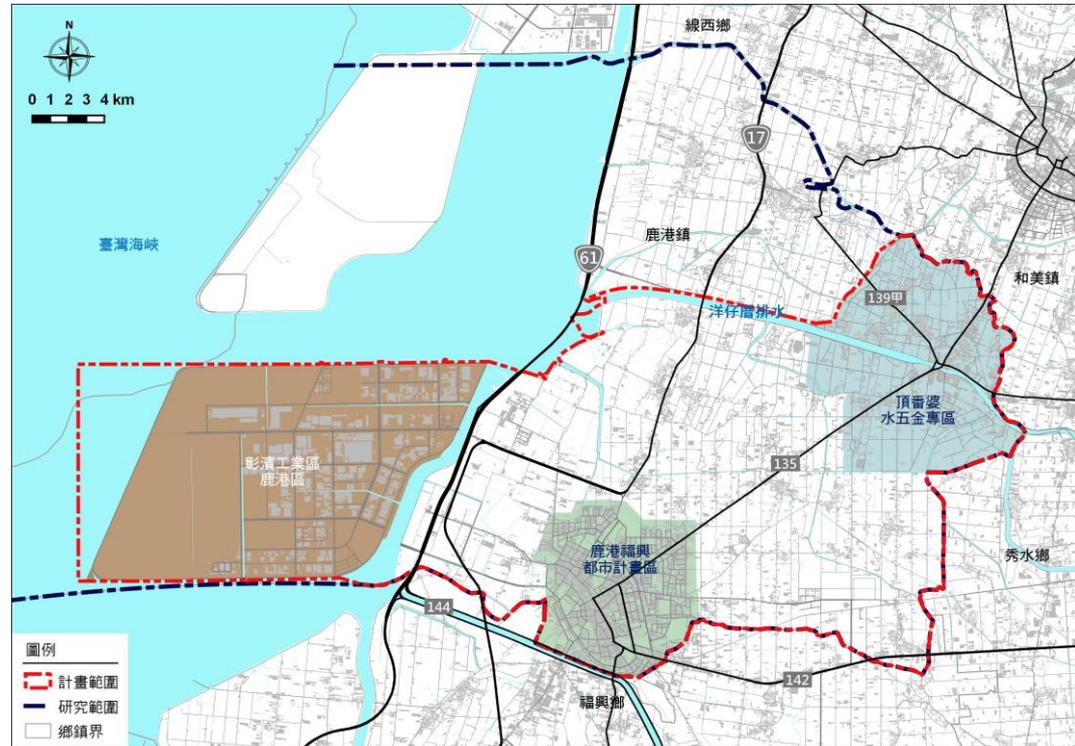
二、研究及計畫範圍

□ 研究範圍

- 彰化縣鹿港鎮、鹿港福興都市計畫區及部分海域區

□ 計畫範圍

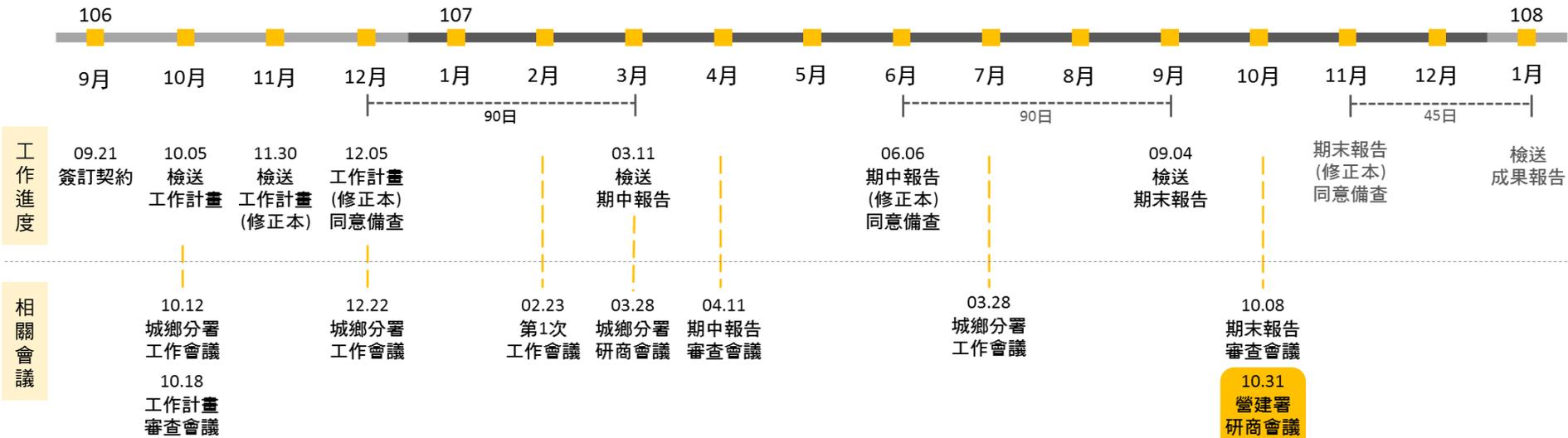
- 包含鹿港福興都市計畫區
- 鹿港鎮東側零星工廠群聚範圍
- 洋仔厝排水以南之鹿港鎮、彰濱工業區鹿港區之陸域範圍
- 彰濱工業區鹿港區延伸至近岸海域範圍
- 面積約為4,952.76公頃



計畫範圍圖

三、執行進度

□ 執行進度



□ 工作內容

階段	內容
期中報告	(1)圖資及管制內容清查 (2)調查及圖資套繪 (3)分區及分類圖初步模擬
期末報告	(1)使用地編定圖模擬 (2)功能分區及分類圖、使用地編定圖(草案) (3)後續執行機制建議
成果報告	(1)各階段成果整合 (2)功能分區及分類圖、使用地編定圖(草案)成果大圖

貳、劃設操作

- 一、功能分區劃設
- 二、使用地編定

一、功能分區劃設

107年4月全國國土計畫公告實施版
功能分區劃設條件

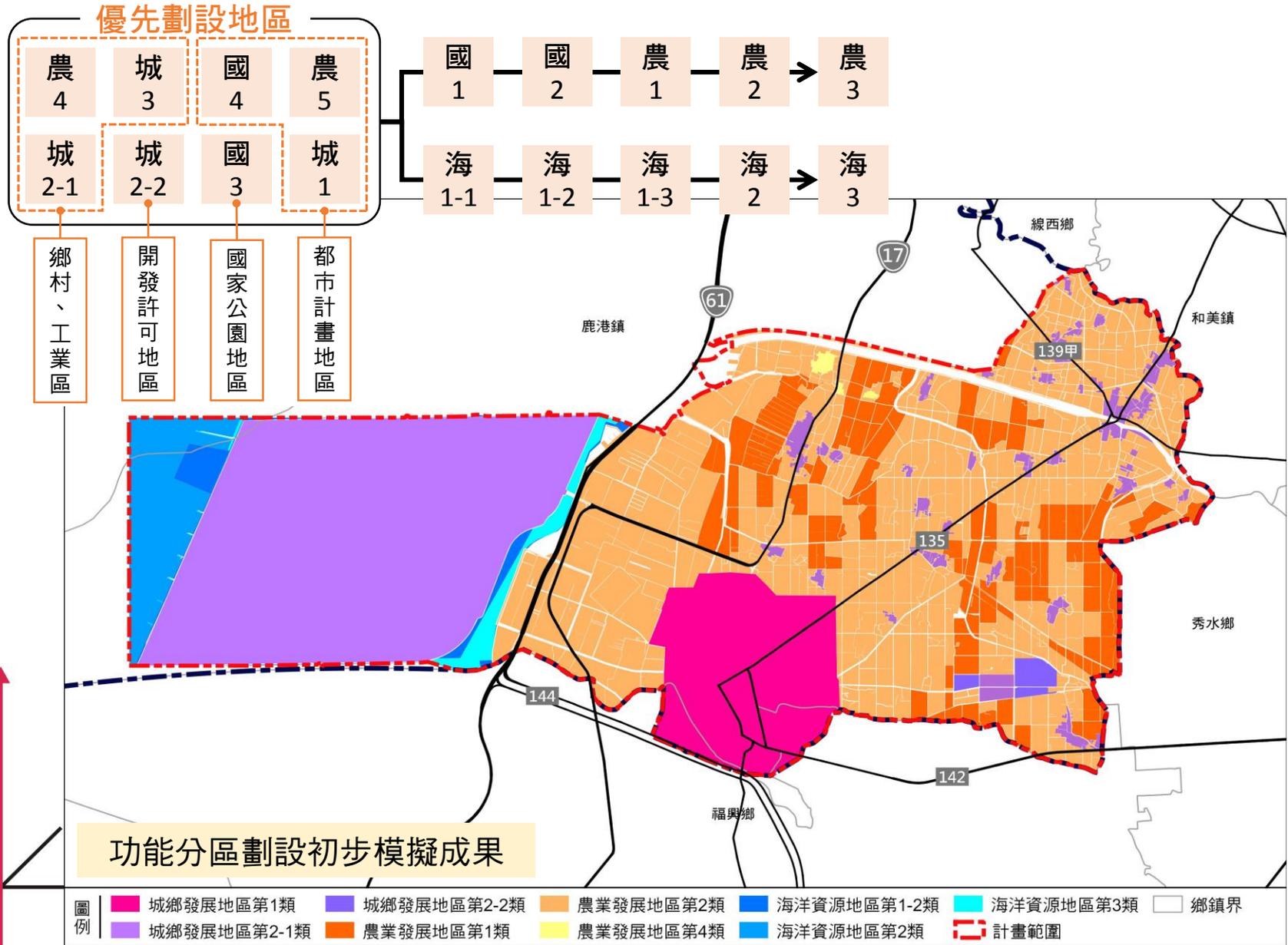
□ 劃設依據

- 106年度國土計畫法下農業發展地區模擬分類劃設成果-彰化縣，106年12月
- 國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊委託技術服務案（規劃階段），107年7月
- 海洋資源地區劃設備忘錄，107年3月

功能分區	條件				
國保一	位處重要保育地區，具國土保安性質者	無符合地區	海一之一	各類保護（育、留）區	無符合地區
國保二	臨近重要保育地區，具國土保安性質者	無符合地區	海一之二	使用性質具排他性之地區	
國保三	國家公園計畫地區	無符合地區	海一之三	具排他性之機關核定重大建設計畫	無符合地區
國保四	都計地區內保護或保育相關分區或用地	無符合地區	海二	使用性質具相容性之地區	
			海三	其他尚未規劃或使用之海域	
農發一	優良農業生產環境		城一	都計地區(扣除國保四、農發五)	
農發二	良好農業生產環境		城二之一	工業區，城鄉發展性質之鄉村區及特定專用區	
農發三	山坡地之農業生產土地，林產業用地	無符合地區	城二之二	開發許可地區，原獎投同意、前經行政院專案核定案件	
農發四	農村聚落，農村再生計畫範圍內之鄉村區		城二之三	重大建設計畫，鄉村區、工業區及開發許可之擴大範圍	無符合地區
農發五	都計農之農產環境維護良好且未有發展需求者	無符合地區	城三	原住民族土地範圍內之鄉村區	無符合地區

一、功能分區劃設

107年4月全國國土計畫公告實施版
功能分區劃設順序



二、使用地編定

106年1月國土功能分區圖繪製作業辦法（草案）使用地類別及編定原則

類別	使用地之編定條件及編定原則
住宅用地	既有甲、乙、丙種建築用地按合法住宅使用者
商業用地	既有甲、乙、丙種建築用地有合法商業登記者
工業用地	既有丁種建築用地或窯業用地按合法使用情形
礦業用地	既有礦業用地及鹽業用地按合法使用情形
農業用地	既有農牧用地及養殖用地(除編定為農業設施用地外)
農業設施用地	既有農牧用地及養殖用地有合法使用之農業設施
林業用地	既有林業用地、國有林事業區、保安林等森林地區
水利用地	既有水利用地，或依法公告河川區域或水道治理計畫線或用地範圍線內土地
保育用地	既有生態保護用地及國土保安用地
遊憩用地	既有遊憩用地範圍內合法建築物或設施
風景用地	既有遊憩用地區內純粹為自然風景資源，供自然風景維護與保育使用者
文化設施用地	既有古蹟保存用地、依法核定之一般文化設施或其他文化設施

類別	使用地之編定條件及編定原則
交通用地	既有交通用地，或核定機場、一般鐵路、高速鐵路、捷運、國道、省道、快速道路、一般道路、道路、港口等及其相關設施使用者
殯葬設施用地	既有殯葬用地，或經依法核定供殯葬及相關設施使用者
機關用地	供政府機關、民意機關、國際組織、外國使領館、其他外國機構等使用者
學校用地	供幼兒園、小學、中學、大專校院或核定作為教育相關設施使用者
環保設施用地	供污水處理廠、污水抽水站、雨水及污水截流站、垃圾處理廠及垃圾掩埋場、廢物處理、空間、噪音監測處理設施、資源回收設施，或核定作為環境保護相關設施使用者
綠地用地	供非營利且供一般民眾休憩之土地，包括公園綠地等及其相關設施使用者
公用事業用地	供氣象、電力、瓦斯、自來水、加油站等使用者
宗教用地	既有合法宗教設施
能源設施用地	提供傳統能源、再生能源，或核定作為能源相關設施使用者
海域用地	提供各類用海及其設施使用者

二、使用地編定

可直接轉換
 參考現況劃分

1 依現行區域計畫用地編定直接轉換

丁種建築用地、窯業用地	工業用地
林業用地	林業用地
鹽業、礦業用地	礦業用地
交通用地	交通用地
水利用地	水利用地
古蹟保存區	文化設施用地
生態保護、國土保安用地	保育用地
殯葬用地	殯葬用地
海域用地	海域用地

2 依實際合法使用情形區分

甲、乙、丙種建築用地	住宅、商業、機關、學校、環保設施、公用事業、宗教、能源設施、綠地用地
特定目的事業用地	機關、學校、環保設施、公用事業、能源設施用地

3 依相關核定計畫之土地規劃範圍拆分

農牧、養殖用地	農業、農業設施用地
遊憩用地	遊憩用地、風景用地

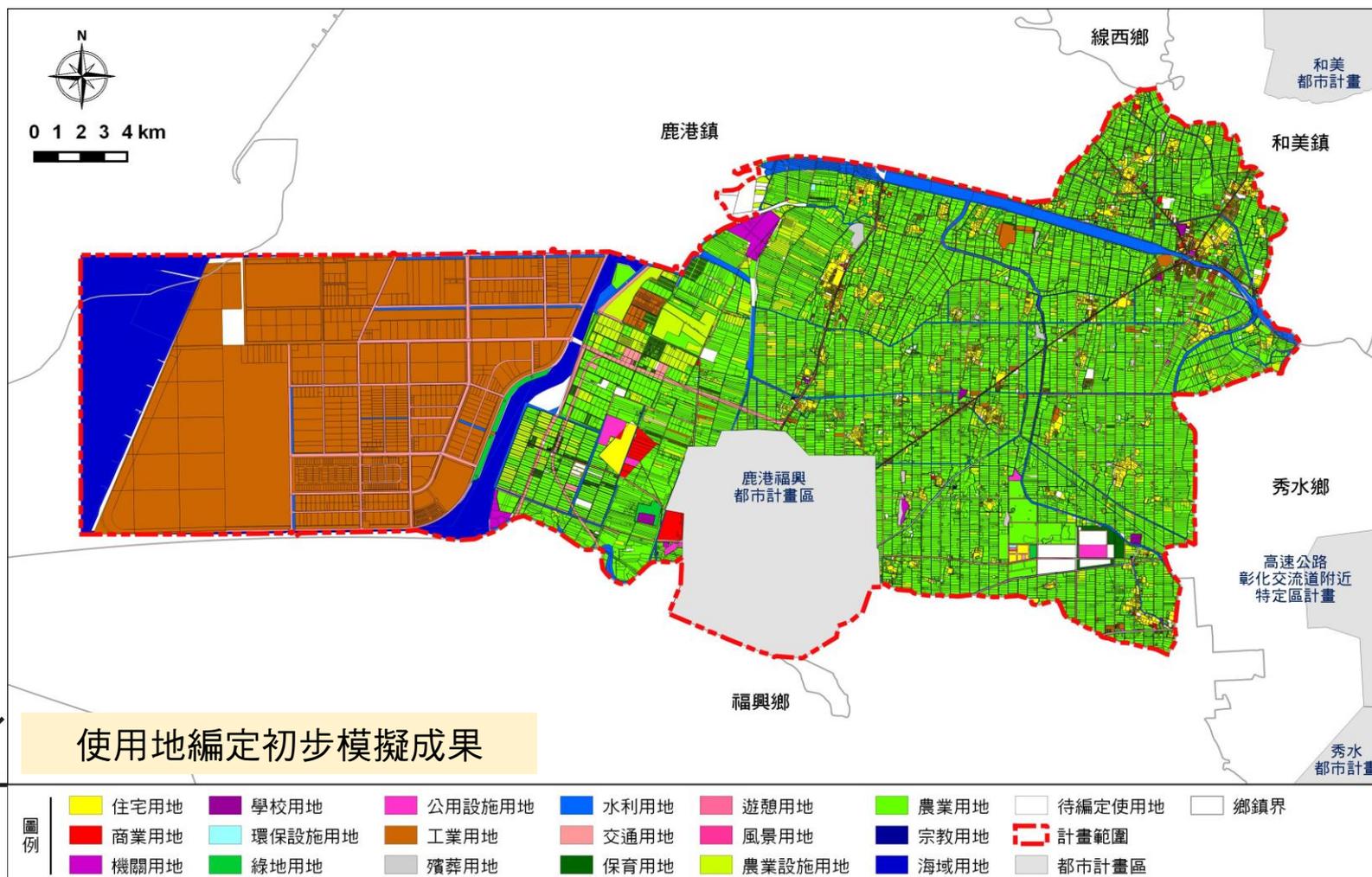
參考現行非都用地編定及國土利用調查成果進行操作

類別	操作方式
住宅用地	甲、乙、丙種建築用地中屬住宅使用(0502)者
商業用地	甲、乙、丙種建築用地屬商業使用(0501)者
工業用地	丁種建築、窯業用地者
礦業用地	礦業、鹽業用地者
農業用地	農牧用地及養殖用地中屬農作使用(0101)者
農業設施用地	農牧及養殖用地中屬水產養殖使用(0102)、畜牧使用(0103)及農業附帶設施使用(0104)者
林業用地	林業用地者
水利用地	水利用地者
保育用地	生態保護及國土保安用地者
遊憩用地	遊憩用地中屬建築使用(05)、遊憩使用(07)者
風景用地	遊憩用地中非屬建築使用(05)、遊憩使用(07)者
文化設施用地	古蹟保存用地者
交通用地	交通用地者
殯葬設施用地	殯葬用地者
機關用地	屬政府機關使用(0601)者
學校用地	屬學校使用(0602)者
環保設施用地	屬環保設施使用(0606)者
綠地用地	屬休閒設施使用(0702)者
公用事業用地	屬公用設備使用(0605)者
宗教用地	屬宗教使用(050401)者
能源設施用地	(暫無相關可供參考之資料，故暫無劃設該用地)
海域用地	屬海域範圍者

二、使用地編定

□ 需編定土地

- 依國土法規定實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制
- 都市計畫及國家公園計畫以外土地均應編定使用地類別



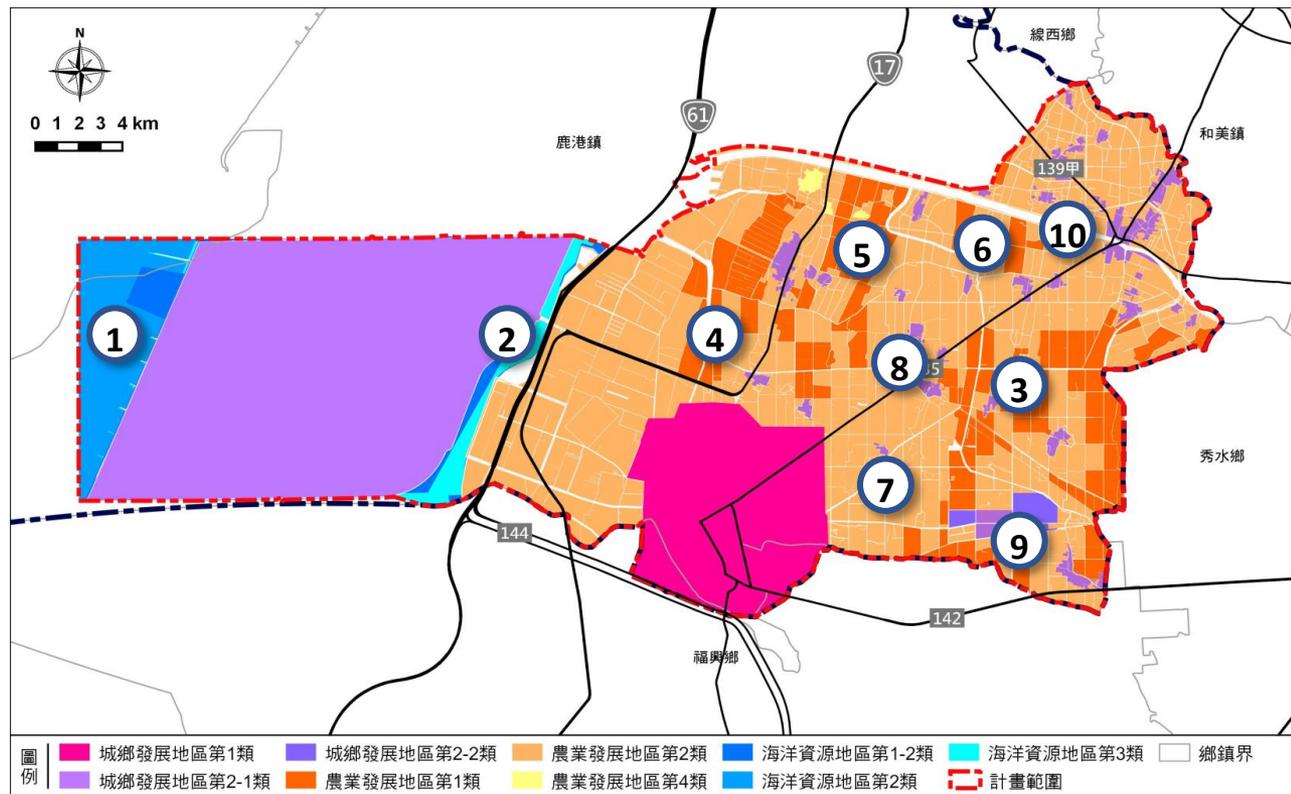
參、操作課題

- 一、功能分區劃設課題
- 二、使用地編定課題

一、功能分區劃設課題

□ 國土功能分區劃設課題概述

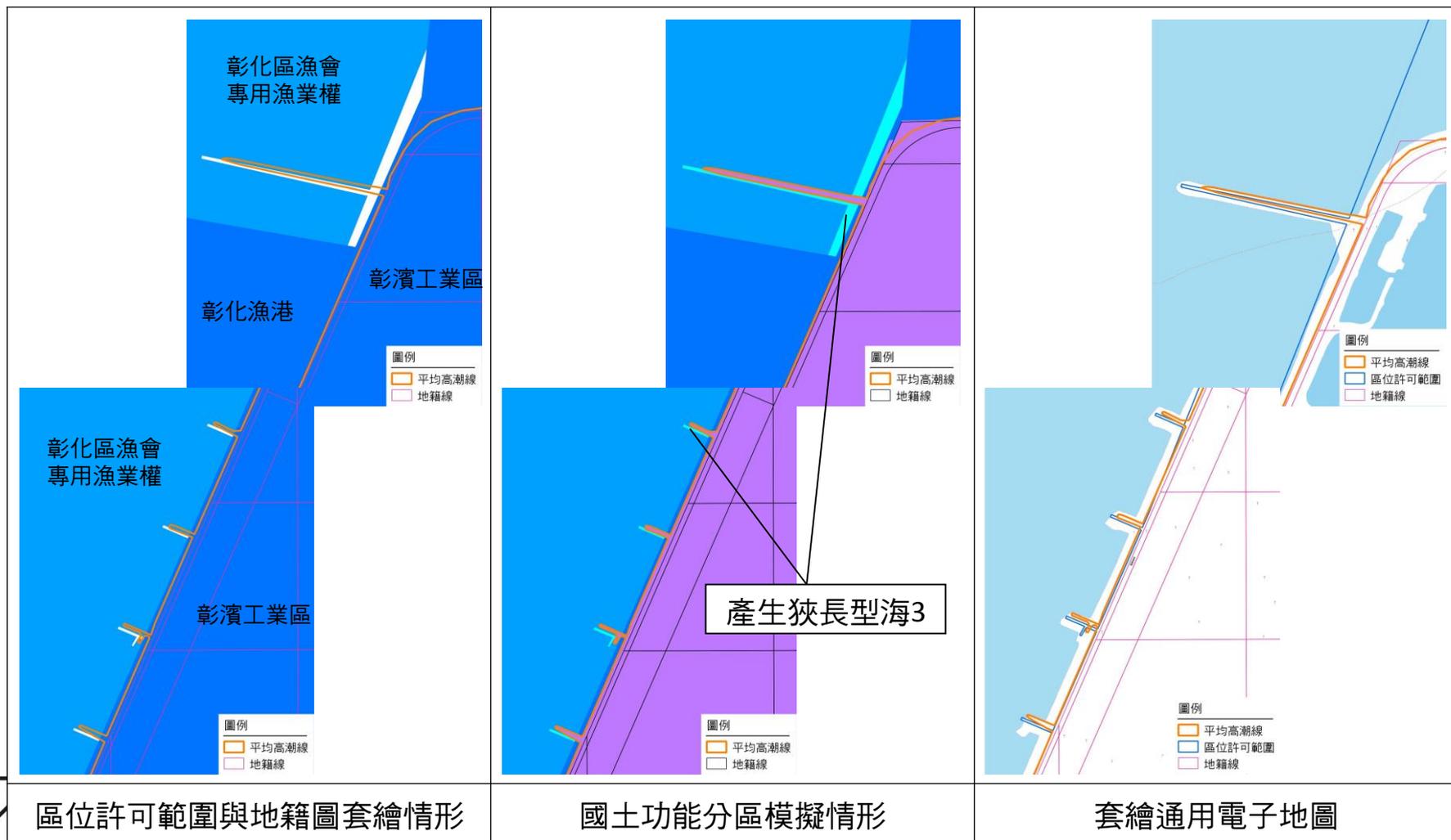
1. 海洋資源地區邊界疑義
2. 陸域未登記土地情形
3. 農業發展地區劃設方式
4. 農地周邊空白地情形
5. 套繪地籍線情形
6. 農1與現況不相容情形
7. 鄉村區零星土地
8. 鄉村區轉換方式
9. 特專區之認定方式
10. 水五金地區執行方向



一、功能分區劃設課題

1. 海洋資源地區各圖資邊界不合之疑義情形

- 圖資邊界不合，倘逕予套繪劃設將產生不合理之情形，案例：海堤位置



一、功能分區劃設課題

1. 海洋資源地區各圖資邊界不合之疑義情形

- 圖資邊界不合，倘逕予套繪劃設將產生不合理之情形，案例：彰濱工業區



區位許可範圍與地籍圖套繪情形



套繪通用電子地圖



國土功能分區模擬情形

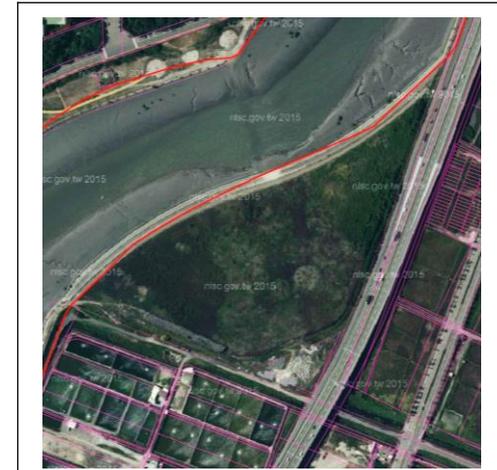
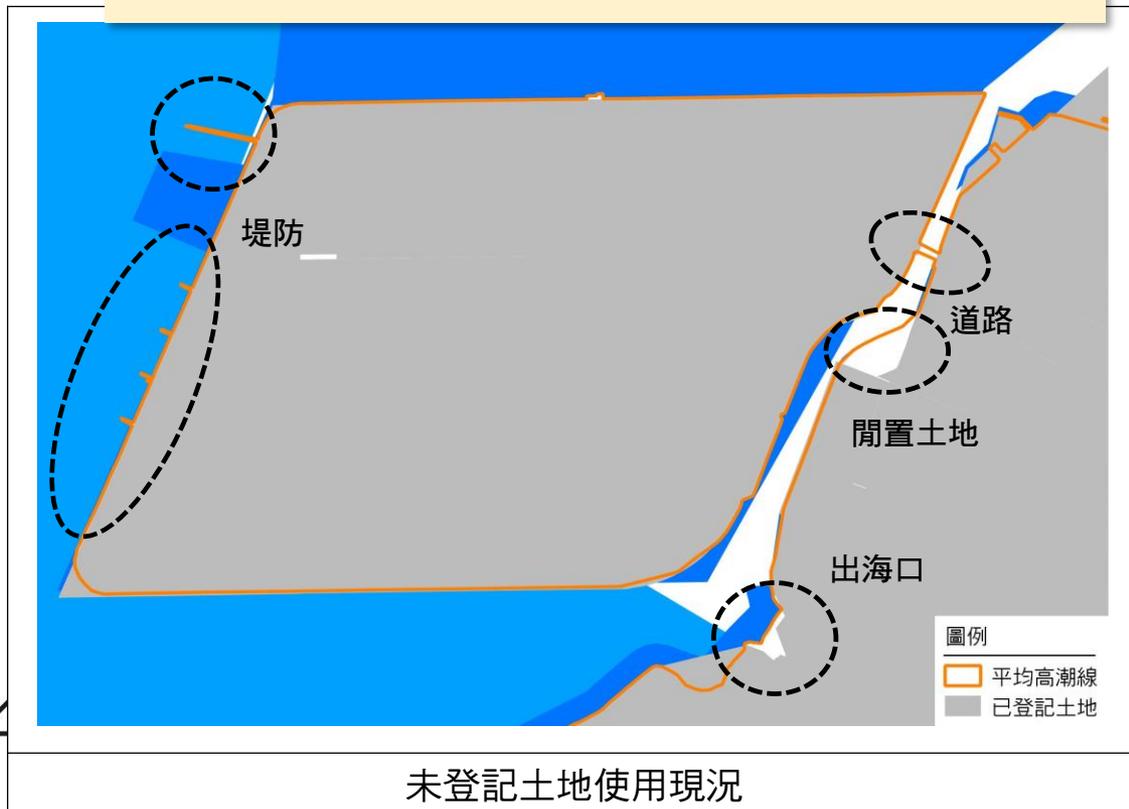
- 後續應會同主管機關協調處理方式。
- 海堤位置：
 考量平均高潮線精度較高，建議可依平均高潮線調整專用漁業權範圍。
 彰濱工業區：
 若依地籍範圍調整，經調整後均為已登記土地，則歸屬陸域範圍。

一、功能分區劃設課題

2. 未登記土地產生空白功能分區

- 平均高潮線範圍陸域側之未登記土地產生空白功能分區，案例：閒置土地

考量其多零星土地，且其使用現況與周邊皆無不相容之情形，故建議參酌周邊分區劃設為適當分區，如該閒置土地應併臨近土地劃設為農業發展地區。



正射影像圖

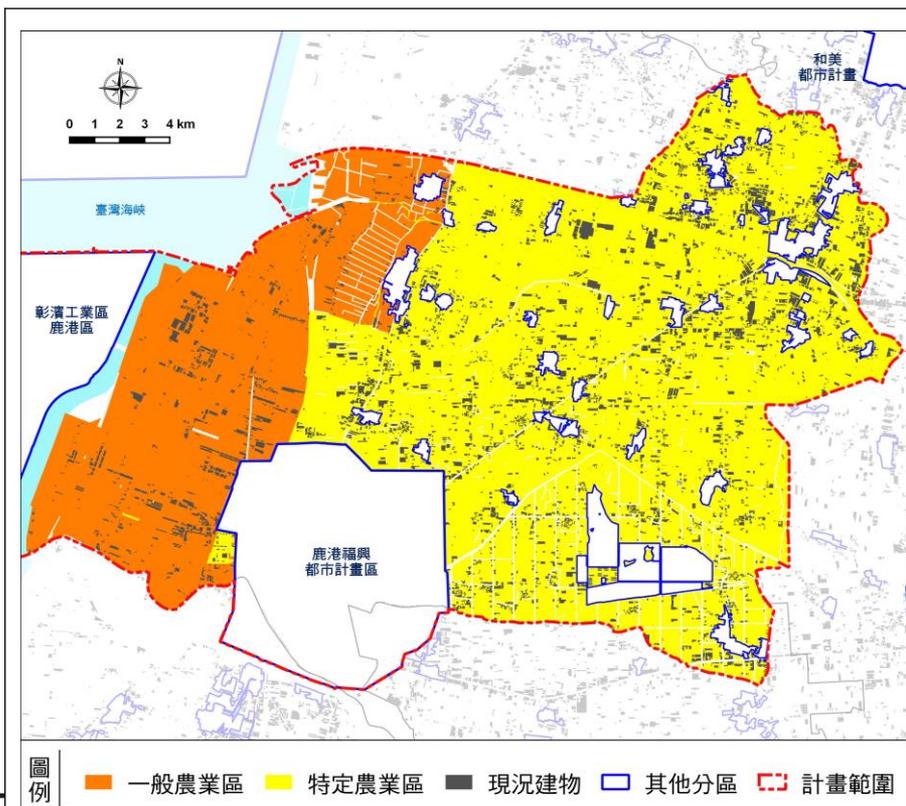


一、功能分區劃設課題

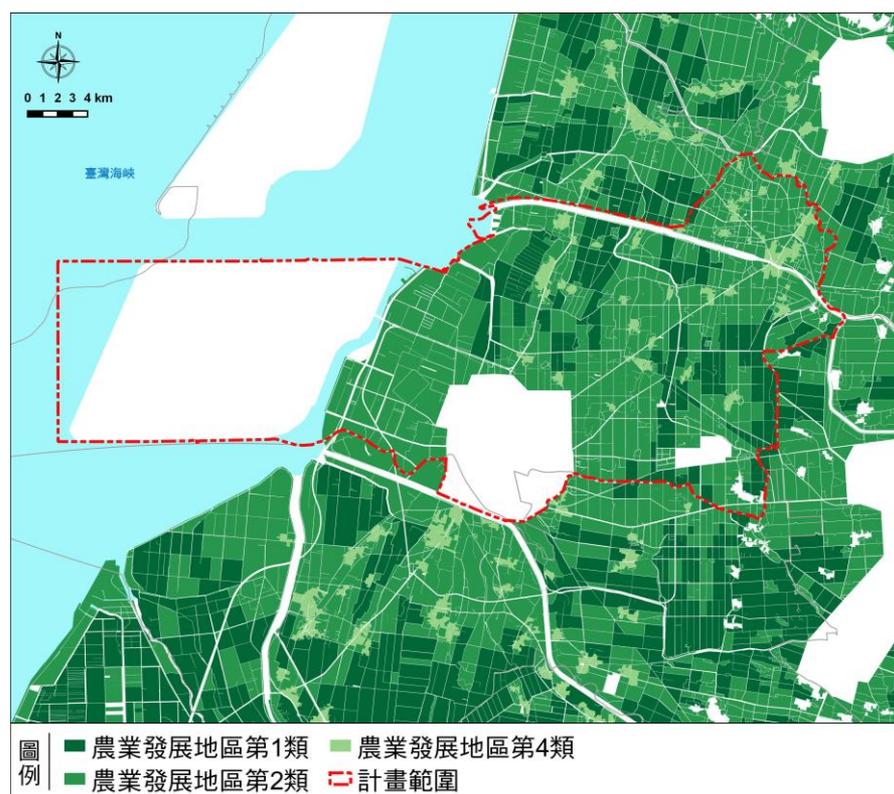
3. 農業發展地區劃設操作方式

- 因本縣尚未全面依修正全國區域計畫完成特定農業區及一般農業區調整，若直接轉換未能確實反映出本縣之農地特性

- 建議仍應依照農地條件特性進行農業發展地區劃設。
- 考量部分圖資仍未取得，故以「106年度國土計畫法下農業發展地區模擬分類劃設成果」為劃設依據。



依現行區域計畫農業區轉換

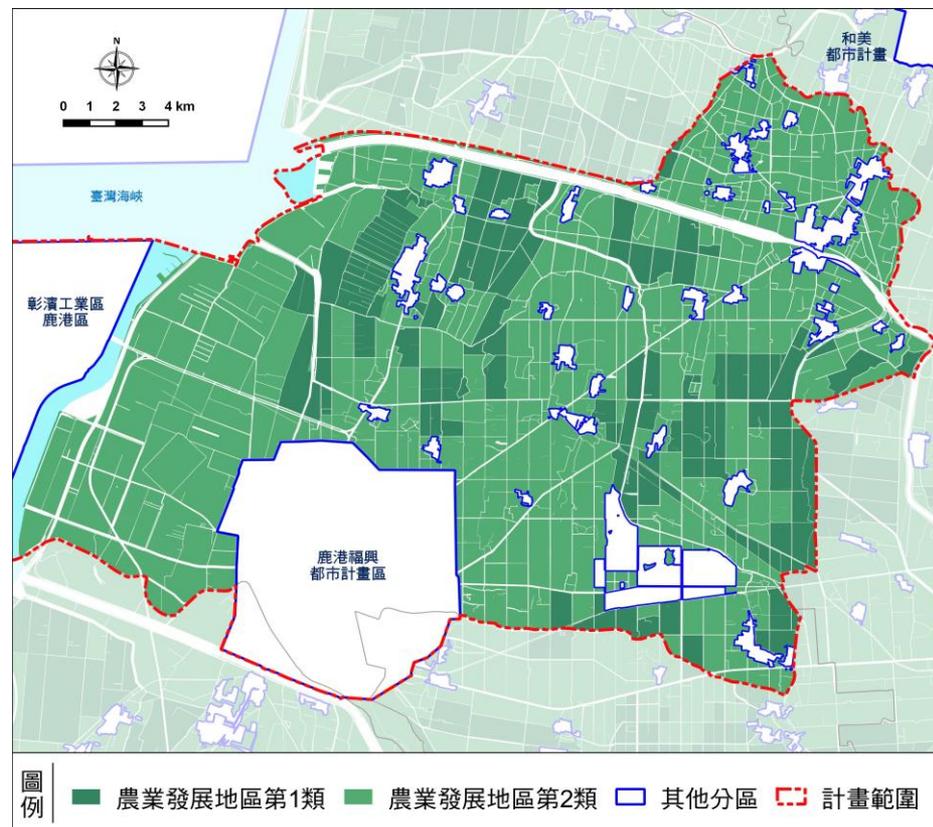
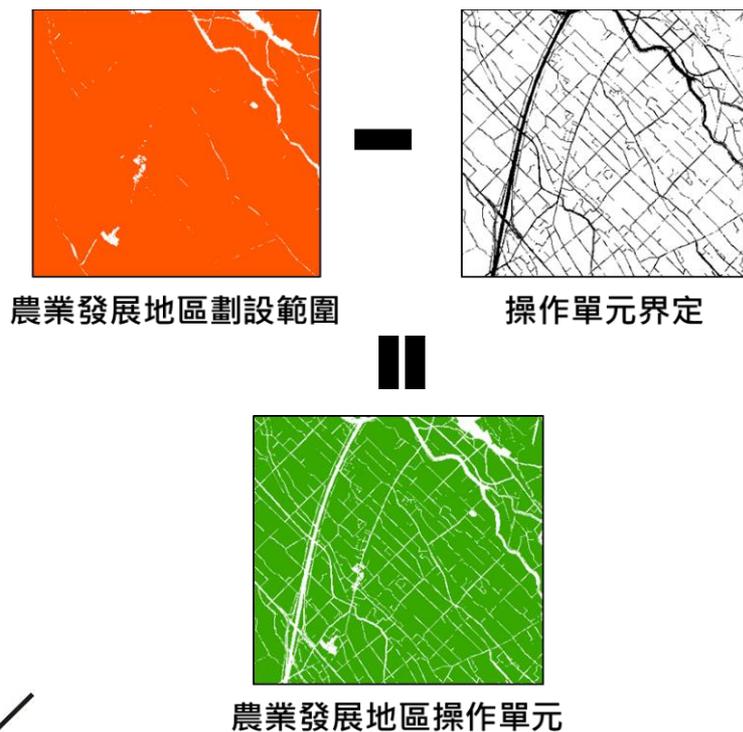


依農地條件特性轉換

一、功能分區劃設課題

4. 農業發展地區依操作單元劃設空白地之處理方式

- 以「操作單元」概念作為農業發展地區之劃設單元，將不包含農地之間的道路、水路等土地，應針對農地周邊之道路、水路等土地進行分類處理，以確保國土功能分區圖之完整性

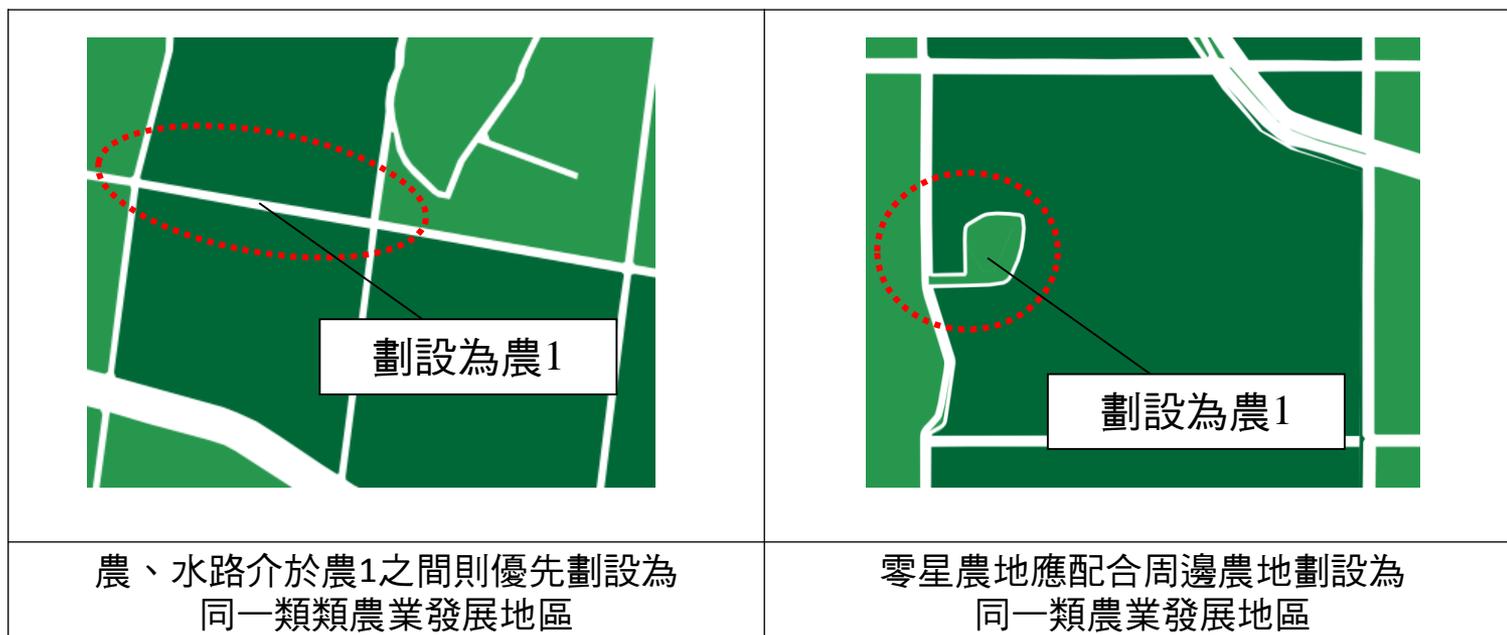


一、功能分區劃設課題

4. 農業發展地區依操作單元劃設空白地之處理方式

農業發展地區道路、水路及零星土地處理原則：

- A. 道路、水路若介於農業發展地區第1類之間，則應優先劃設為同一類農業發展地區。
- B. 為整體規劃需要，零星農地（面積未達1公頃）經評估若與周邊農地之農業發展地區分類不同時，應配合周邊農地劃設為同一類農業發展地區。

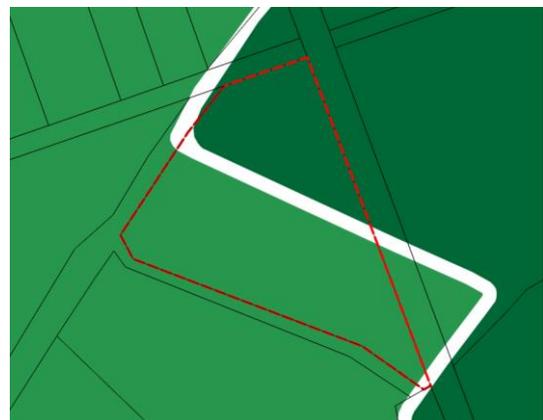


一、功能分區劃設課題

5.分區劃設界線與地籍宗地界線之套繪檢視與處理

- 為利後續土地管理得以落實執行及避免產生紛爭，第一版國土功能分區劃設應配合地籍宗界線進行調整

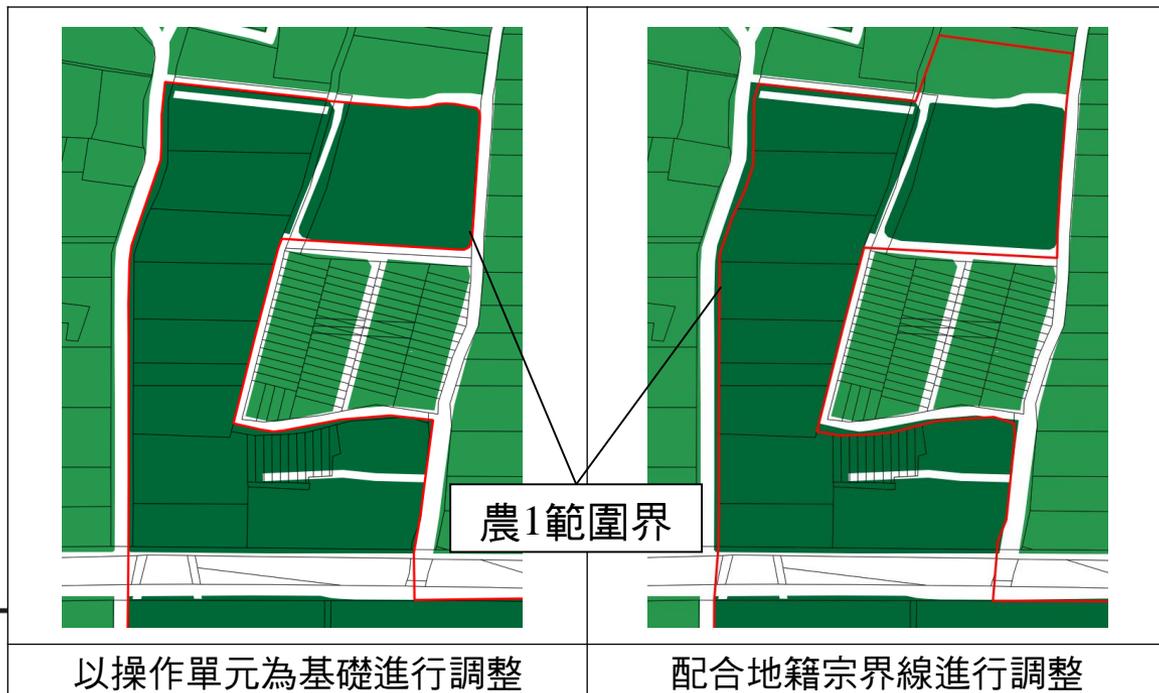
- 以操作單元為基礎進行劃設：同一地籍若有不同農業生產條件之情形，則後續再依分區界線辦理地籍分割作業。
- 配合地籍宗地界線進行調整：先判定該地籍是否屬農1，再依前述課題建議之道路水路處理原則，調整農1邊界。



塊狀地籍之情形



帶狀地籍之情形



以操作單元為基礎進行調整

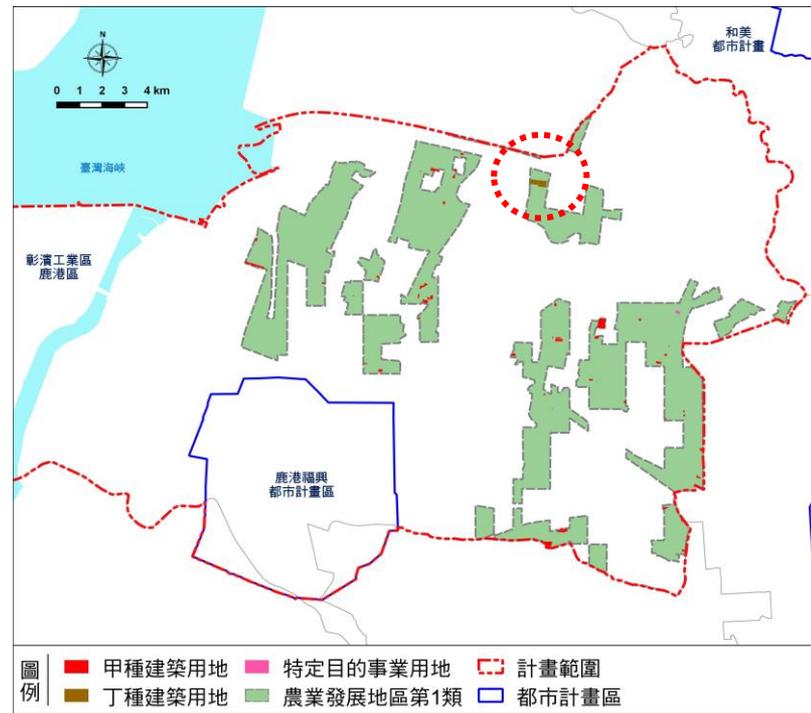
配合地籍宗界線進行調整

一、功能分區劃設課題

6. 農業發展地區第1類與土地使用現況不相容之情形

- 農1為維護農業生產用地而劃設，應套繪現況使用，檢視各類土地使用是否相容

1. 不妨礙農業生產環境者，基於農業發展地區之完整性，仍劃設為農1，但得繼續編定為可建築用地，惟須調降其使用強度及減少容許使用項目。
2. 丁建現況使用與維護農業生產環境顯不相符時，應重新檢視操作單元劃設之合理性，必要時劃設為農2。



套繪正射影像圖



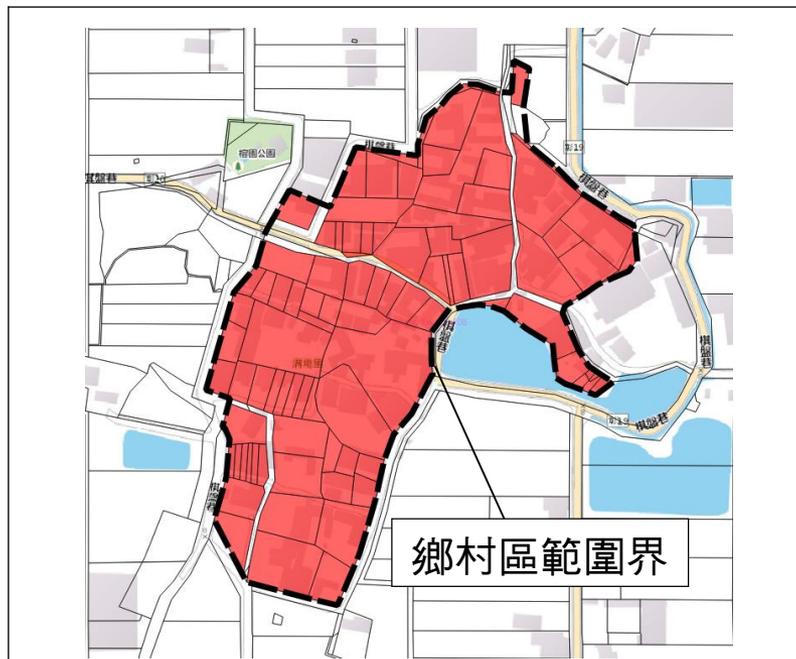
套繪非都用地編定圖

一、功能分區劃設課題

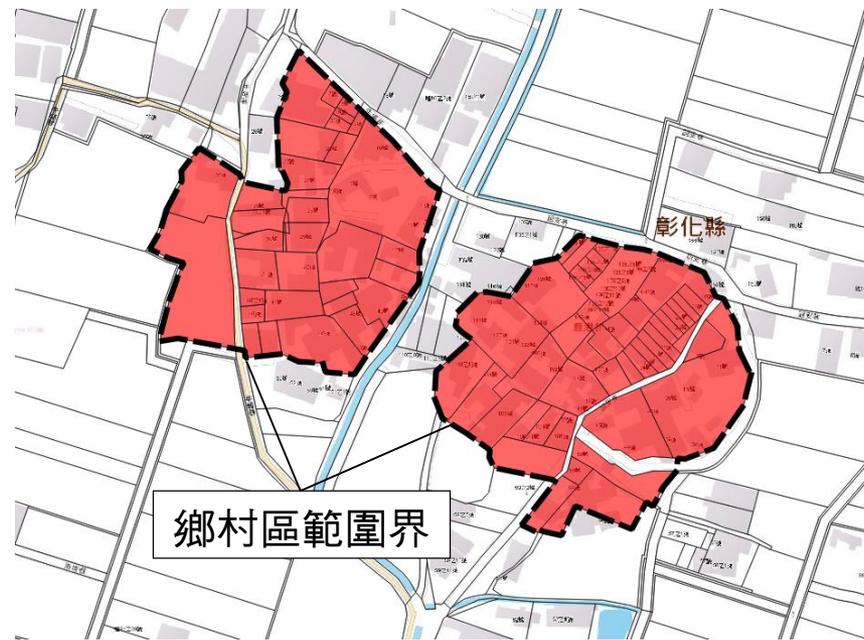
7. 鄉村區內零星土地處理方式

- 鄉村區可轉換為農4或城2-1，惟僅於城2-1之劃設條件中敘明其範圍內之零星土地應一併予以劃入

1. 基於整體性規劃，鄉村區內部夾雜之道路、水路等零星土地皆應一併劃設為同一類國土功能分區。
2. 利用GIS軟體產製鄉村區範圍邊界，各鄉村區若相距20公尺以內者視為同一鄉村區，並配合地籍進行調整。



內部夾雜道路納入鄉村區範圍



鄉村區相距超過20公尺情形

一、功能分區劃設課題

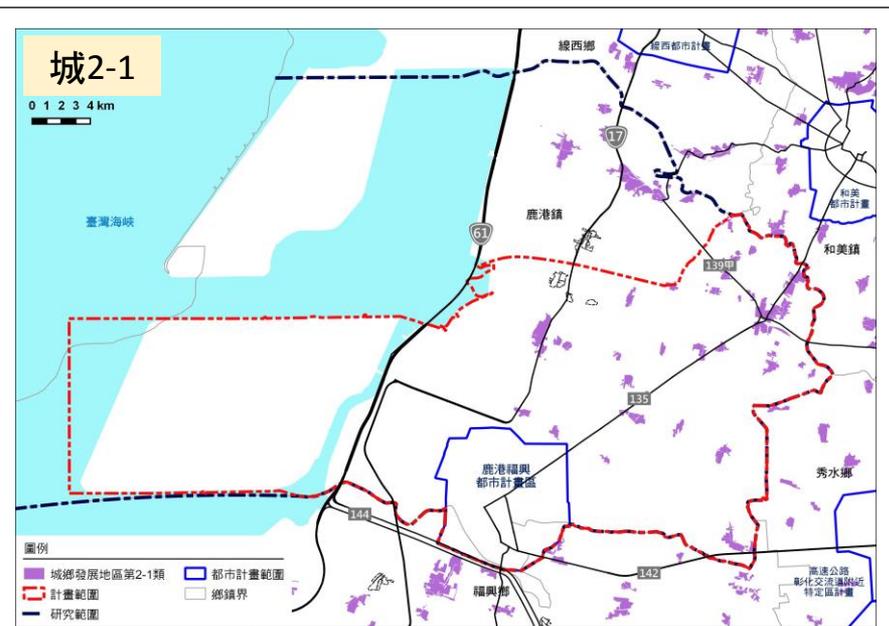
8. 鄉村區之國土功能分區轉換方式

- 兩種不同劃設準則之成果有所不同，將難以整合，故依兩者任一種之劃設準則進行轉換，會有劃設順序之疑義

1. 考量城2-1之劃設條件較為明確，且其中非農業活動人口達一定比例之劃設條件亦可反映該鄉村區係屬城鄉發展或農村集居之情形。
2. 除該鄉村區位於已核定農村再生計畫範圍內者，優先劃入農4外，其餘依照城2-1之劃設條件進行轉換。



依106年度國土計畫法下農業發展地區
模擬分類劃設成果



依國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊
委託技術服務案（規劃階段）

一、功能分區劃設課題

9. 特定專用區之國土功能分區界定方式

- 特定專用區之土地使用編定包含農牧用地、特定目的事業用地等，需進一步檢視

應依其是否屬核發開發許可地區，以及參考原屬非都地編定類別、面積規模、發展性質及其與周邊環境特性後，劃設適當之國土功能分區類別。

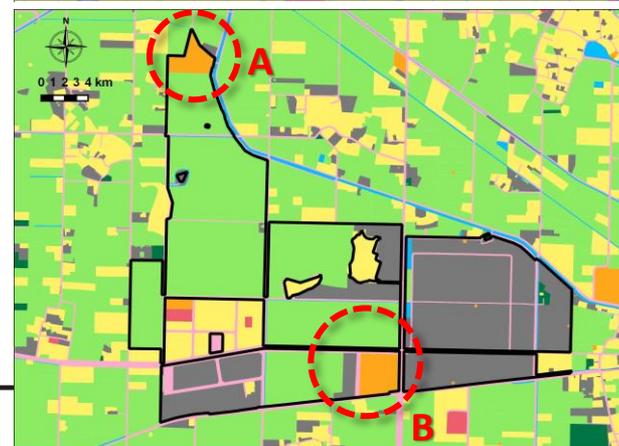
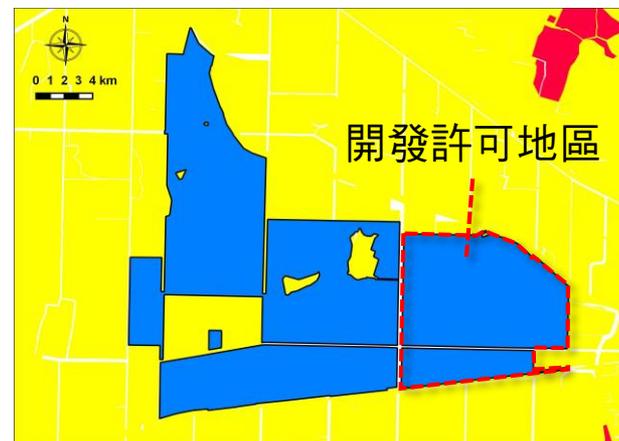
項目	建議認定方式
開發許可地區	劃設為城2-2
農牧用地	劃設為農1或農2
特定目的事業用地	視使用項目、面積規模等條件，劃設為城2-1



- 打鐵厝淨水廠
- 公用事業設施
- 面積規模約1公頃
- 配合周邊劃設為農發地區



- 鹿東基督教醫院
- 衛生及福利設施
- 面積規模約12公頃
- 劃設為城2-1



圖例 □ 特定專用區

分區

編定

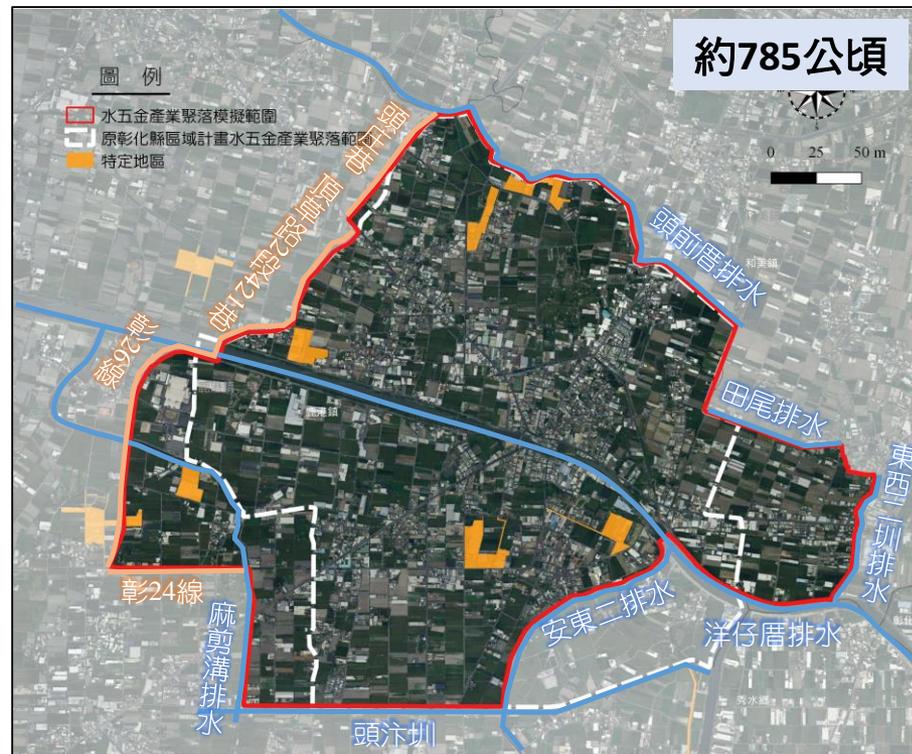
現況

一、功能分區劃設課題

10.水五金產業聚落地區之執行方向

- 該地區為非都農農業區工廠群聚地區，目前已向中央爭取列為國家重大建設，擬採整開方式辦理新訂都市計畫，惟尚未完成核定重大建設計畫，故不符合城2-3劃設條件

該地區符合何種國土功能分區，應視其於國土功能分區圖公告時，該地區實際執行之情形，予以劃設為符合條件之國土功能分區

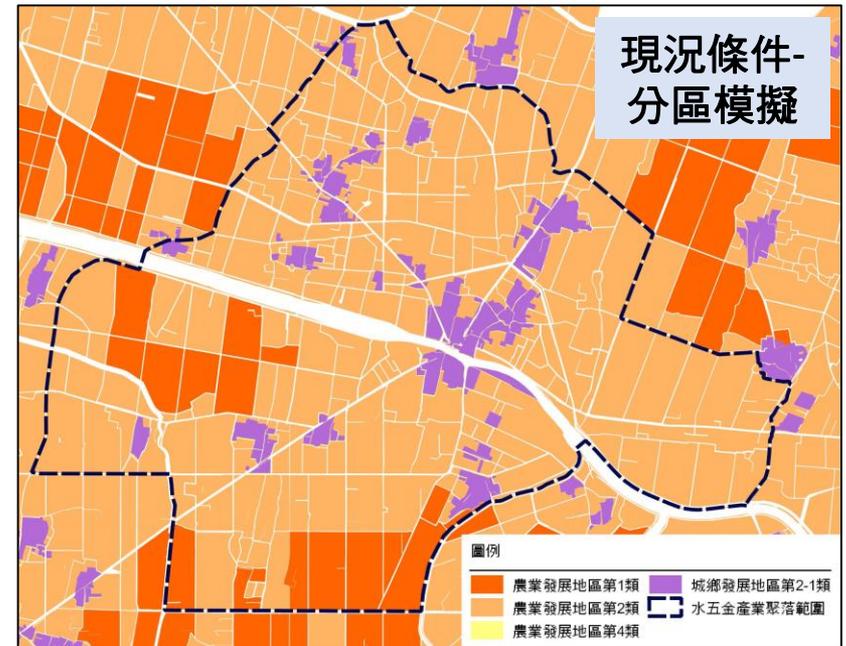
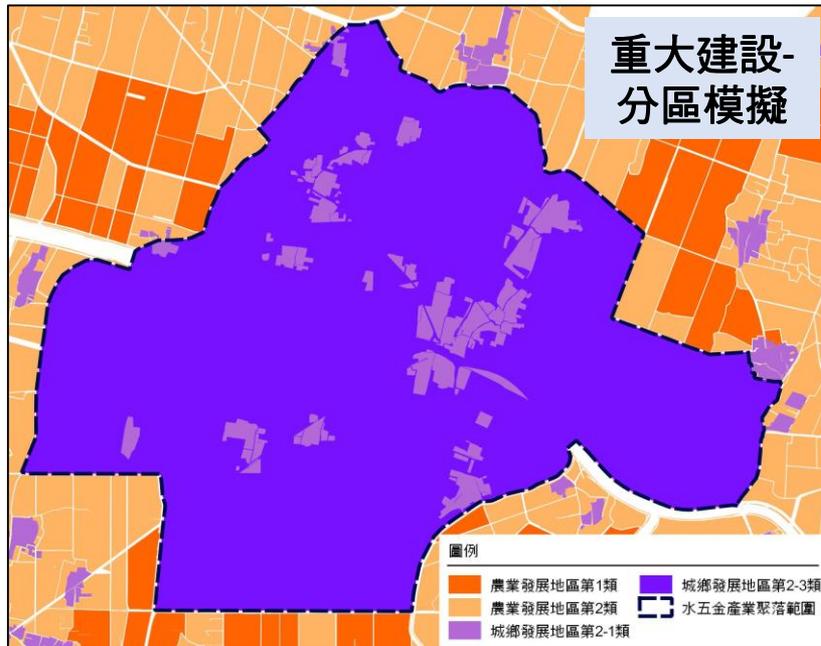


一、功能分區劃設課題

10.水五金產業聚落地區之執行方向

可能情境

- 1.完成新訂都市計畫→劃設為城1、農5(符合農5條件者)
- 2.核定重大建設計畫→劃設為城2-3
- 3.未完成前兩種情形→依在地資源特性及現行劃設條件進行國土功能分區之劃設



二、使用地編定課題

1. 使用地「既有合法使用情形」認定困難

- 合法認定基準尚未釐清，產生後續非都市使用地與國土功能分區使用地轉換作業之困難



- 應落實國土功能分區之指導與規範，建立土地使用管制體系
- 使用地編定以現況為主，日後以各目的事業主管機關之規範做為調整依據
- 確立使用地變更程序，保留土地利用之彈性

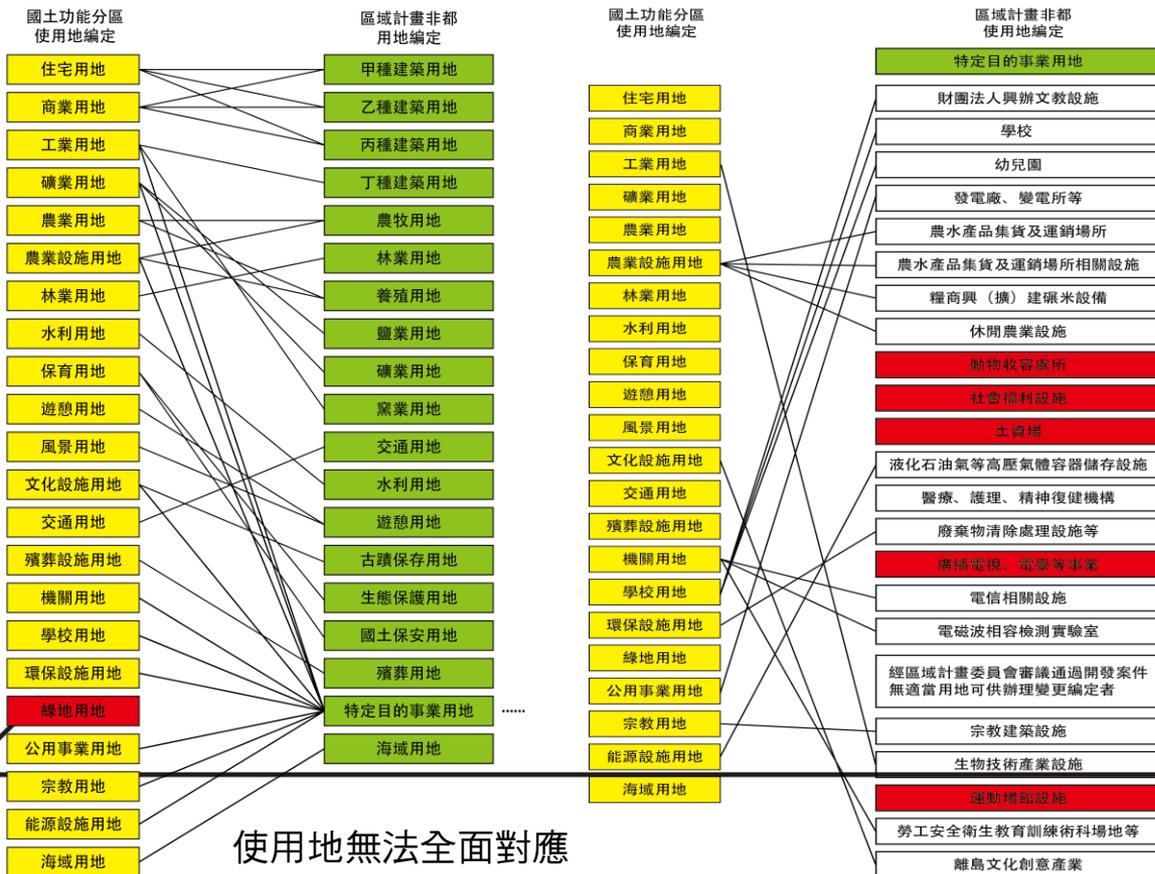
類別	法令依據及相關調整標準
住宅用地	1.非都市土管編定之甲、乙、丙建且為住宅使用者及丁建之工業住宅 2.依農業用地興建農舍辦法、民宿管理辦法等相關規定之農舍及民宿且為住宅使用者
商業用地	1.非都市土管編定之甲、乙、丙建且為商業使用者 2.依商業登記法、公司法等規定合法商業登記者
工業用地	1.依非都土管規則編定之丁建且為工業使用者 2.依促進產業升級條例、獎勵投資條例、產業創新條例等規定合法工業登記者

二、使用地編定課題

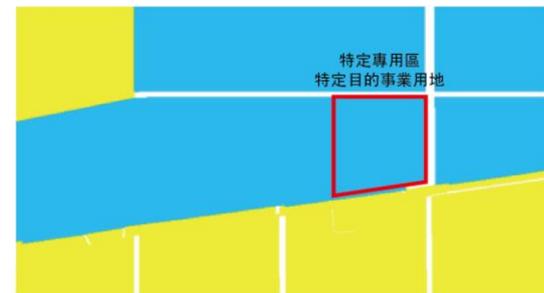
2.非都市土地用地編定與國土計畫使用地編定未能全面對應

- 國土計畫之使用地類型將無法全面對應非都市土地現行之使用地項目
- 特定目的事業用地無相應之使用地項目，將產生後續轉換上之困難

難以歸納之使用地項目，後續供國土功能分區繪製辦法(草案)與國土計畫土地使用管制規則(草案)納入使用地編定作業檢討，以避免後續實際作業時產生諸多問題。



使用地無法全面對應



特定目的事業用地之歸類困難

二、使用地編定課題

3. 建築用地編定轉換方式

- 甲乙丙建則需視合法使用情形，轉換為適當之使用地
- 部分容許使用無可對應之使用地，或與既有編定條件不符之情形，若依使用項目進行區分恐有困難

1. 基於應保障既有合法權利，各種建築用地、特定目的事業用地應有維持原本使用之權利，故可整合為**建築用地**，及維持**特定目的事業用地**。

2. 住宅、商業、機關、學校、環保設施、綠地、公用事業、宗教及能源設施等用地，可歸於建築用地或特定目的事業用地之中。

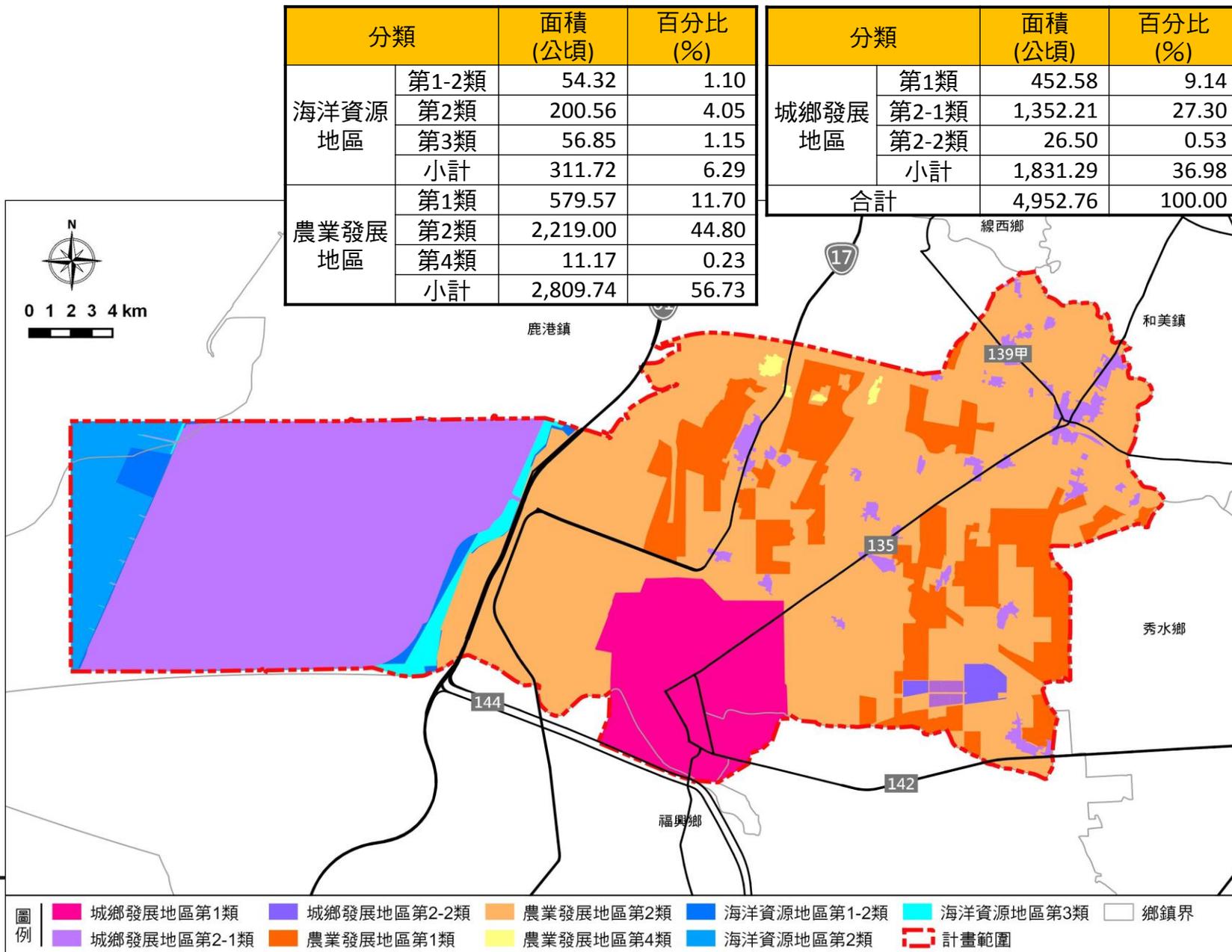
建築用地類別			非都市土地使用管制規則 容許使用項目	國土計畫可能對應之 使用地編定
甲	乙	丙		
√	√	√	住宅	住宅用地
√	√	√	日用品零售及服務設施	商業用地
√	√	√	農產品集散批發運銷設施	不符合農業設施用地之條件
√	√	√	農作產銷設施	不符合農業設施用地之條件
√	√	√	畜牧設施	不符合農業設施用地之條件
√	√	√	鄉村教育設施	學校用地
√	√	√	行政及文教設施	機關用地
√	√	√	衛生及福利設施	機關用地
√	√	√	公用事業設施	公用事業用地或環境保設施 用地
√	√	√	無公害性小型工業設施	不符合工業用地之條件
√	√	√	宗教建築	宗教用地
√	√	√	再生能源相關設施	能源設施用地
√	√	√	溫泉井及溫泉儲槽	無可對應之使用地
√	√	√	兒童課後照顧服務中心	機關用地
√	√	√	動物保護相關設施	機關用地
	√	√	安全設施	機關用地
	√	√	水產養殖設施	不符合農業設施用地之條件
	√	√	遊憩設施	綠地用地
	√	√	交通設施	交通用地、機關用地或公用 事業用地
	√	√	水源保護及水土保持設施	機關用地或公用事業用地
		√	戶外遊憩設施	不符合遊憩用地之條件
		√	觀光遊憩管理服務設施	不符合遊憩用地之條件
		√	森林遊樂設施	不符合遊憩用地之條件

肆、初步成果

- 一、功能分區劃設成果
- 二、使用地編定成果
- 三、後續工作重點

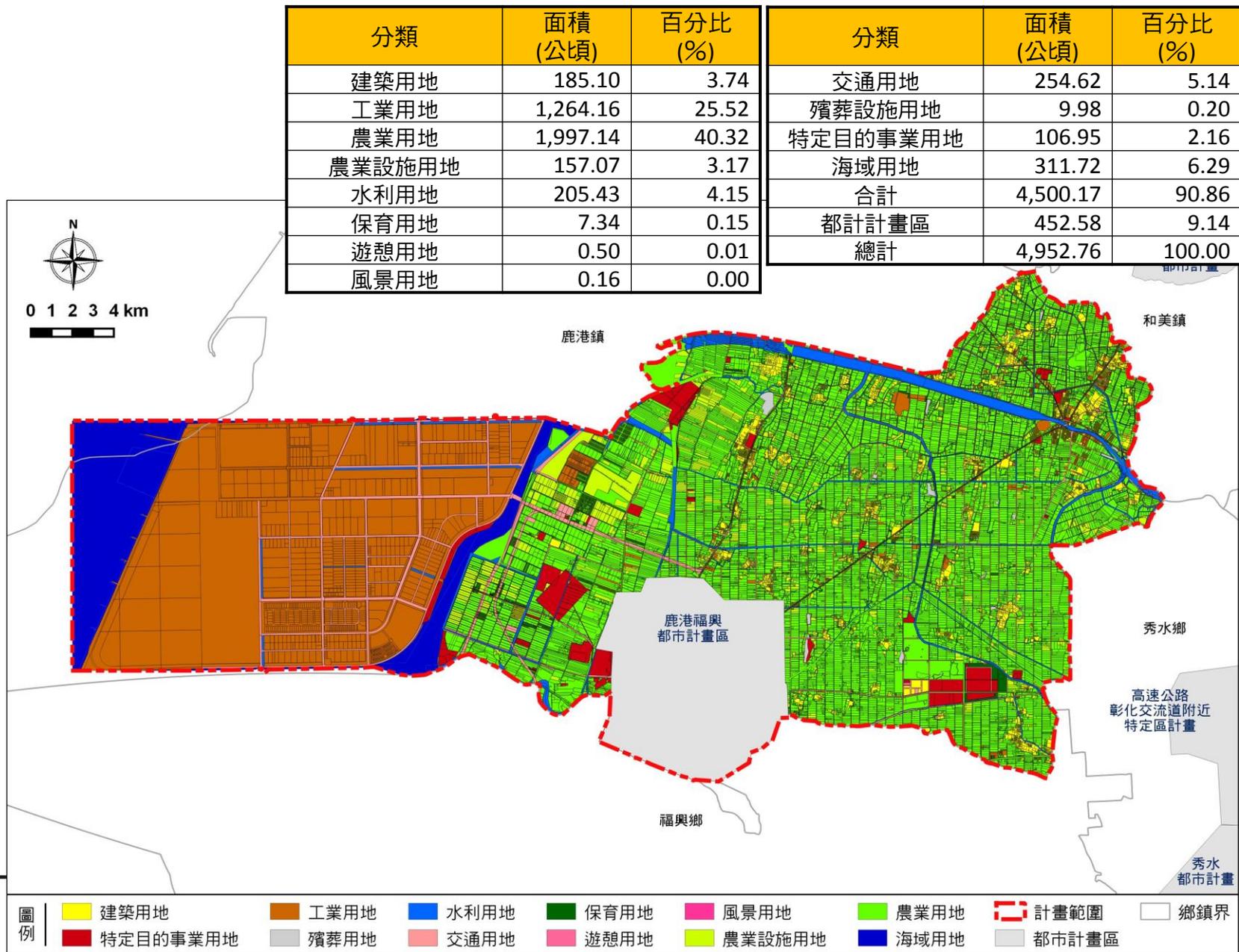
一、功能分區劃設成果

修正後劃設成果



二、使用地編定成果

修正後編定成果



三、後續工作重點

□ 功能分區劃設

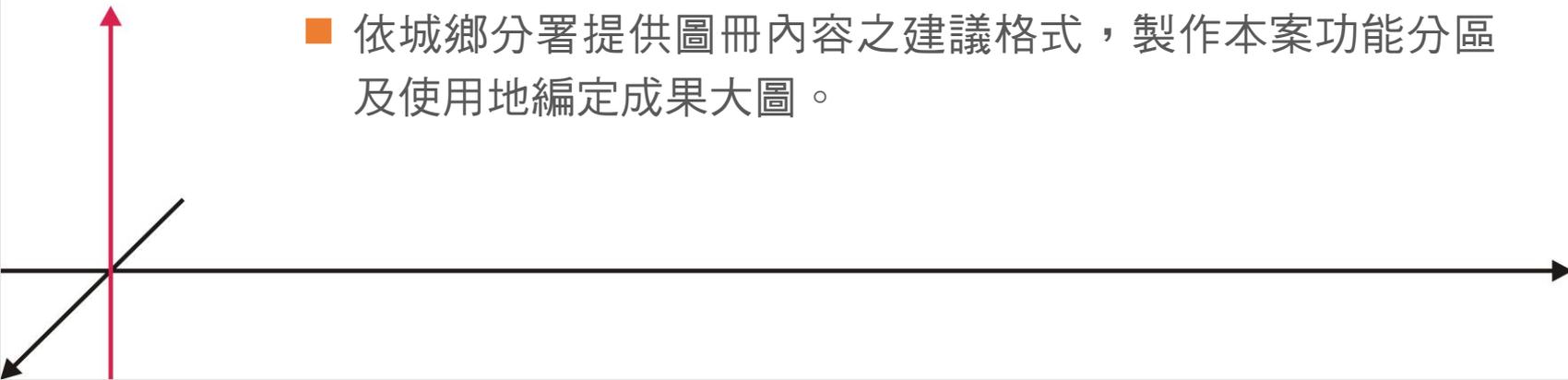
- 確定要執行之重大政策(例如水五金新訂都市計畫、打鐵厝產業園區)，視為既定之重大建設，預為模擬劃設為城2-3，並研議城2-3地區使用地編定之課題。
- 依城鄉分署10/9會議所提之城2-1劃設條件參考指標，調整本案功能分區劃設成果。

□ 使用地編定

- 依營建署現階段最新之土地使用管制相關成果，調整本案使用地編定成果。

□ 成果大圖

- 依城鄉分署提供圖冊內容之建議格式，製作本案功能分區及使用地編定成果大圖。





簡報結束・敬請指教