

國土功能分區規劃議題

第4次研商會議

108年7月10日
內政部營建署

議程

貳、討論事項

議題一：農業發展地區劃設建議方式

議題二：未登記工廠聚集達一定規模以上之認定原則

議題三：非都市土地資源型分區內達一定規模以上之特定目的
事業用地之國土功能分區劃設建議方式

議題一、農業發展地區劃設方式

- 子議題一：有關國土保育地區第2類及農業發展地區第3類劃設方式
- 子議題二：農業發展地區空白地之處理建議
- 子議題三：農業發展地區邊界劃設疑義
- 子議題四：原依區域計畫法劃定之鄉村區國土功能分區劃設建議方式
- 子議題五：農業發展地區第5類劃設處理建議

子議題一

有關國土保育地區第2類及農業發展地區第3類 劃設方式

■ 說明

1. 依據「全國國土計畫」規定農業發展地區第3類(以下簡稱農3)之劃設條件如下：具有糧食生產功能且位於山坡地之農業生產土地，以及可供經濟營林，生產森林主、副產物及其設施之林產業用地，條件如下：
 - 1) 供農業使用，且無國土保育地區第1類或無第2類(國土保安、水源保護必要)之山坡地宜農、牧地。
 - 2) 可供經濟營林之林產業土地，且無國土保育地區劃設條件之山坡地宜林地。
2. 有關前開農3之劃設條件，因部分直轄市、縣(市)政府表示將造成大量山坡地範圍內空白地及破碎之情形，爰本署城鄉發展分署前於「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(草案)」研擬過程，曾建議以公告山坡地範圍內扣除城鄉發展地區第1類至第3類、國土保育地區第1類至第4類及農業發展地區第4類之方式進行劃設，按此模擬全臺劃設面積共約526,831公頃。

子議題一

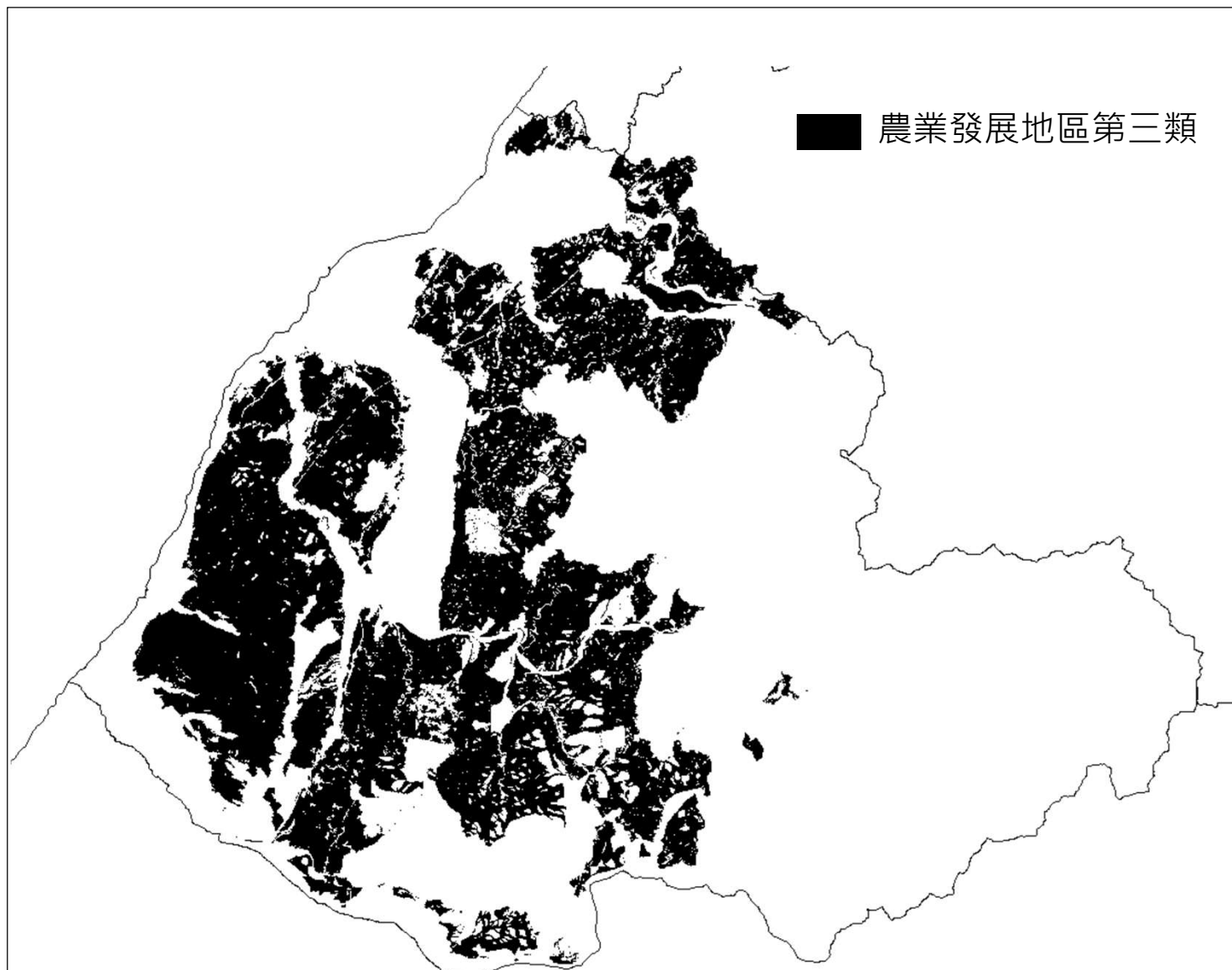
有關國土保育地區第2類及農業發展地區第3類 劃設方式

3. 嗣農委會以108年1月2日農企國字第1070013919號函檢送「農業發展地區劃設作業程序」，提出農3劃設方式如下，全臺模擬劃設面積共約446,957公頃：

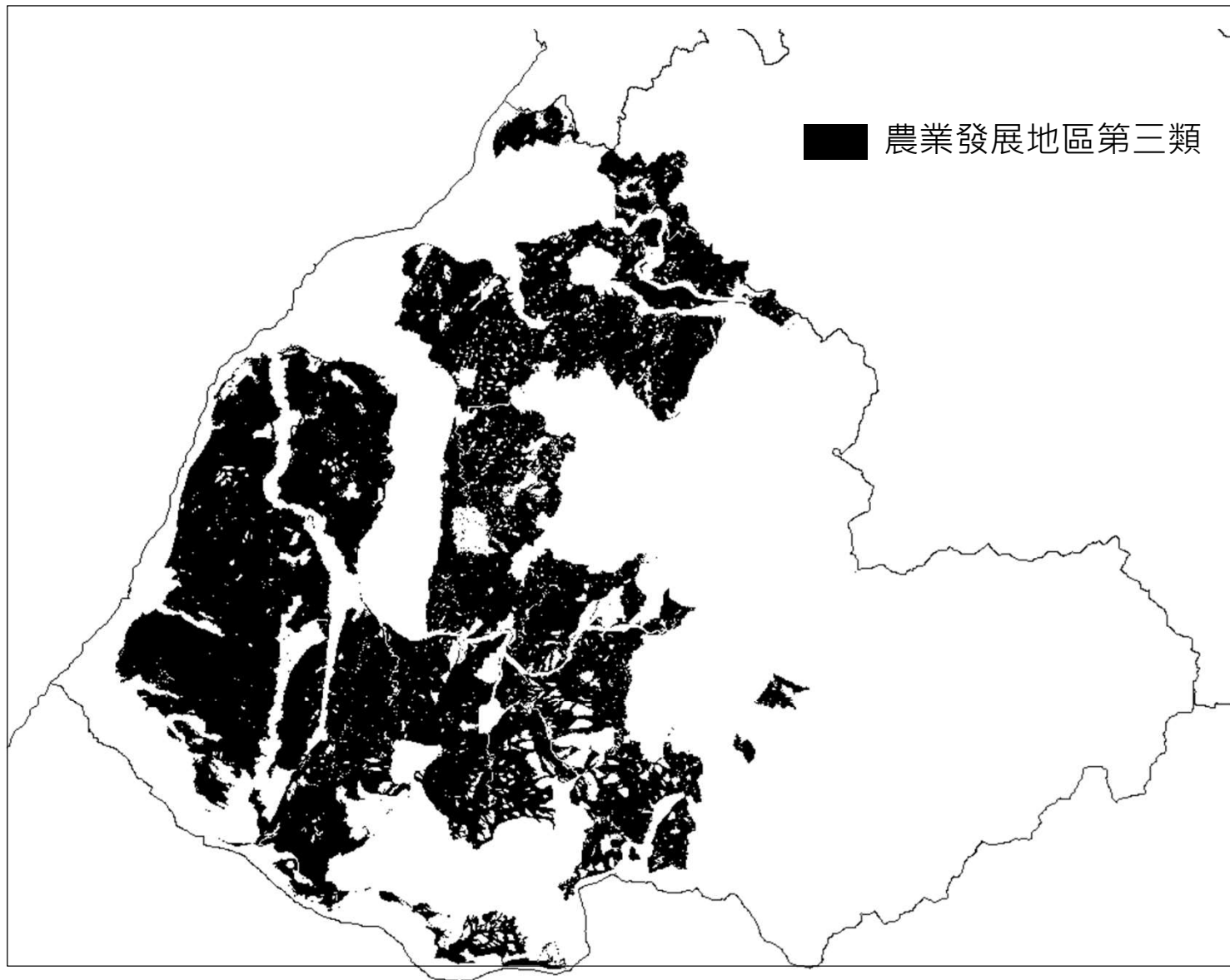
已公告山坡地範圍與山坡地可利用限度調查定成果圖為基礎，扣除國有林事業區、保安林地、大專校實驗林、林業試驗林地、都市計畫區範圍，並以臺灣通用電子地圖之水道及道路面資料製作操作單元，將下列土地劃設為農3底圖：

- 1) 經查定為宜農牧地或宜林地之土地。
- 2) 未查定土地但已編定為農牧用地或林業用地之土地。
- 3) 未查定但適用非都市土地使用管制規則第7條之土地：未編定使用地之山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區。

功能分區模擬成果(農三=查定為宜農、牧、林地-國一至國四-城一至城三)



功能分區模擬成果(農三=山坡地-國一至國四-城一至城三)



- 本署於108年3月27日召開「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」期中報告審查會議，農委會建議將坡地農業條件納入農3劃設範疇，該會並於108年4月1日函送有關國2及農3重疊且現況作為坡地農業使用之範圍圖資供本署參考。為研析該項圖資內涵，本署針對農委會提供圖資進行分析，其製作方式推估如下：

1) 圖資範圍界定：

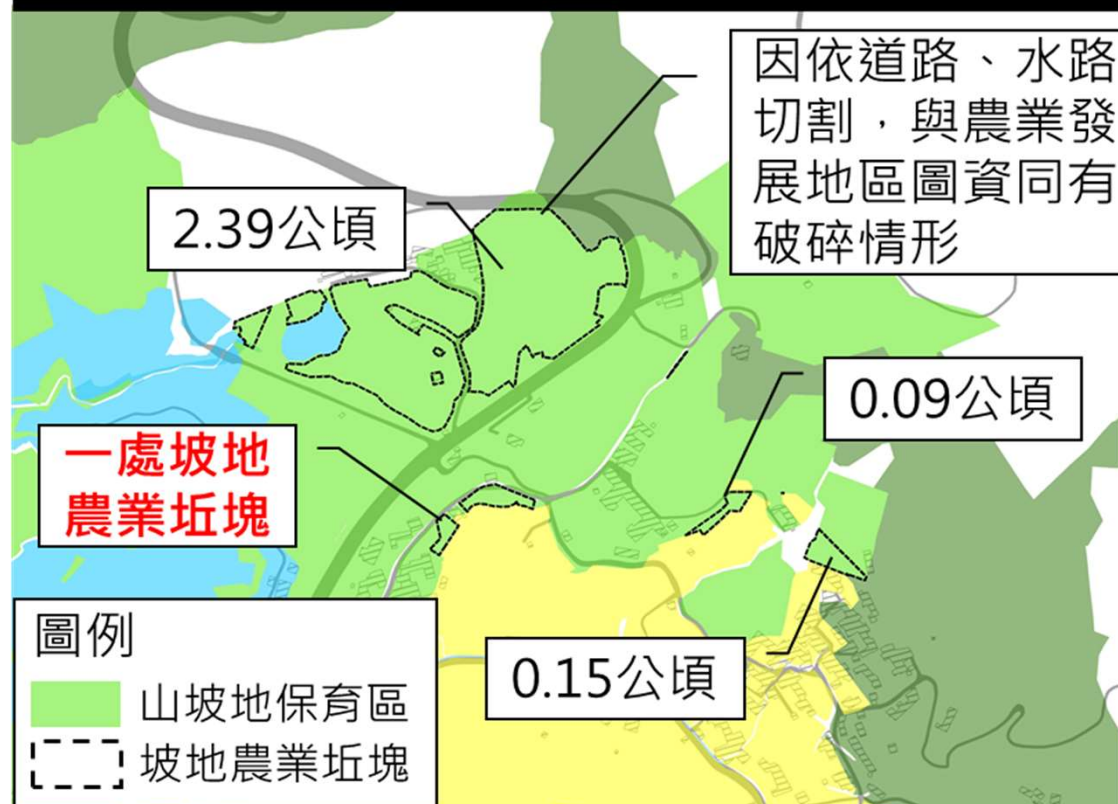
- ① 步驟1：以農業試驗所調查的自來水水質水量保護區內農作土地覆蓋圖資為母體，面積約51,877公頃。
- ② 步驟2：取母體與山保區、森林區、風景區交集範圍，面積44,128公頃。
- ③ 步驟3：取步驟2與農3交集範圍，面積30,133公頃。

- 2) 依農委會提供之原始圖資所示，國2農3重疊且現況作為坡地農業使用之範圍總面積為30,133公頃，計58,476處坵塊，其面積規模資料分布如下，多為1公頃以下，共52,248處。

■ 坡地農業坵塊面積規模統計

級距(公頃)	處數	處數比例	面積(公頃)	面積比例
0-1	52,248	89.35%	7,181.55	23.83%
1-2	3,145	5.38%	4,409.30	14.63%
2-5	2,068	3.54%	6,285.74	20.86%
5-10	647	1.11%	4,447.71	14.76%
10-148	368	0.63%	7,808.97	25.91%
總計	58,476	100.00%	30,133.27	100.00%

坡地農業坵塊套疊非都市土地使用分區



子議題一

有關國土保育地區第2類及農業發展地區第3類劃設方式

- 按農委會108年4月1日函建議農3之劃設提及略以：

- 1) 維持產業聚集區域的完整性
- 2) 生產坵塊分布之區位具有集中性
- 3) 依據坡地地形明顯地界劃設之範圍，應明確及完整，不宜有破碎、零星或鏤空情形。

惟經檢視農委會提供坵塊過於零碎，為利國土功能分區後續劃設及管理作業，經本署於**108年6月11日再與農委會討論**，考量本署原建議劃設農3方式，範圍內或有小面積建物、道路及水利使用情形，但不致有大面積建地。

(按：聚集達一定規模之甲建、丙建及丁建，業於108年4月1日及108年5月24日國土功能分區規劃議題會議討論在案，得由直轄市、縣(市)政府以通案性處理原則劃設適當國土功能分區、評估整體發展需求劃設為城2-3或新增國土功能分區分類等方式處理。)

是以，農3劃設方式修正為「**已公告山坡地範圍內扣除城鄉發展地區第一類至第三類、國土保育地區第一類至第四類及農業發展地區第四類**」。

子議題一

有關國土保育地區第2類及農業發展地區第3類 劃設方式

- 經本署城鄉發展分署以農委會提供之農3土地為基礎以相距25公尺之坵塊進行整併，套疊國2參考指標後，針對各項指標所重疊到之坵塊數及單一坵塊涉及各項國2指標之情形進行統計如下。
顯示農委會提供農3圖資，大多係與自來水水質水量保護區及地質敏感區（山崩與地滑）重疊。（詳如會議資料）

項目	涉及該指標的坵塊數
國有林事業區內之林木經營區、森林育樂區	0
大專院校實驗林地	22
林業試驗林	13
地質敏感區(山崩與地滑)	8,566
土石流潛勢溪流	1,173
山坡地查定加強保育地	336
自來水水質水量保護區	13,786

子議題一

有關國土保育地區第2類及農業發展地區第3類 劃設方式

- 為確認後續國保2及農3劃設方式係符合「全國國土計畫」規定，爰本次會議邀集相關目的事業主管機關確認農業發展對國保2下列地區有無影響，如未有影響者，後續得劃設為農3：
 1. 國土保安：位於地質敏感區(山崩與地滑)、土石流潛勢溪流，請經濟部中央地質調查所及農委會協助確認有無影響國土保安。又該二環境敏感地區土地是否劃設為農3，請農委會再次協助確認。
 2. 水源保護：位於自來水水質水量保護區，請經濟部水利署協助確認有無影響水質保護。

子議題一

有關國土保育地區第2類及農業發展地區第3類 劃設方式

- 如前述「國土保安、水源保護」相關環境敏感地區，均經相關目的事業主管機關確認農業發展對其各該地區無影響情況下，後續**操作方式**為：
 1. 坡地農業坵塊整併：經本署108年6月11日與農委會討論後，採農委會意見，以農試所之山坡地農糧作物分布地區先進行鄰近坵塊整合(按：相距100公尺)，屬國保2範圍改劃設為農3，並扣除零星坵塊土地(按：2公頃)。
 2. 調整後之農3範圍，屬於「自來水水質水量保護區」者，有關農藥、土壤沖刷等問題，該水源保護檢核回歸水土保持相關規定辦理。
 3. 另配合修正「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」重疊分區分類處理原則之附註1為：「經農業、水土保持、地質、自來水等主管機關確認不影響國土保安及水源保護之農業經營專區、農糧產業專區、集團產區或坡地農業，面積2公頃以上者，得優先劃設為農3。」。

子議題一

有關國土保育地區第2類及農業發展地區第3類 劃設方式

■ 其他配套事項：

經查自來水法第11條規定：「**水質水量保護區...禁止或限制左列貽害水質與水量之行為...設置垃圾掩埋場或焚化爐、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質物品。**」，又同條第8款規定「**以營利為目的之飼養家畜、家禽。**」。是以，**未來位屬自來水水質水量保護區土地經劃設為農3後，其範圍內畜牧及相關使用行為應納入土地使用管制規定研議。**

擬辦：

- 一、請農委會、水土保持局、經濟部中央地質調查所、水利署及直轄市、縣(市)政府針對前開劃設方式及配套事項表示意見，並請本署城鄉發展分署依結論修正並納入「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」。
- 二、請農委會提供整併後具範圍完整性、一定規模，且符合上開方案所擬原則之坡地農業圖資。

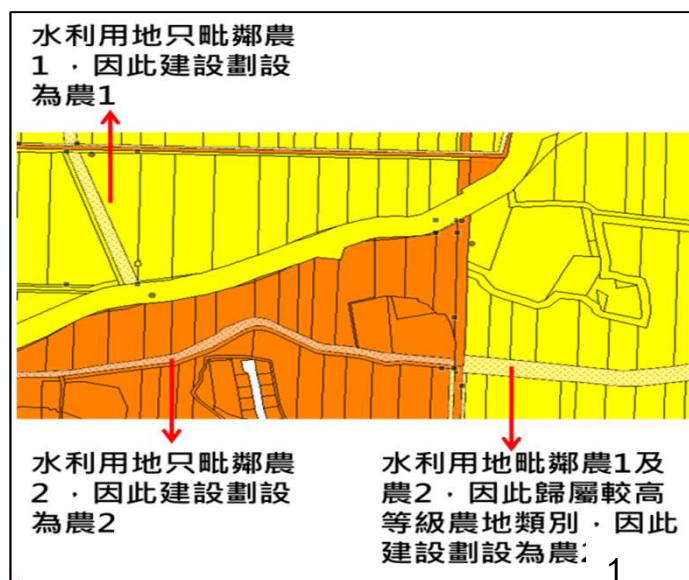
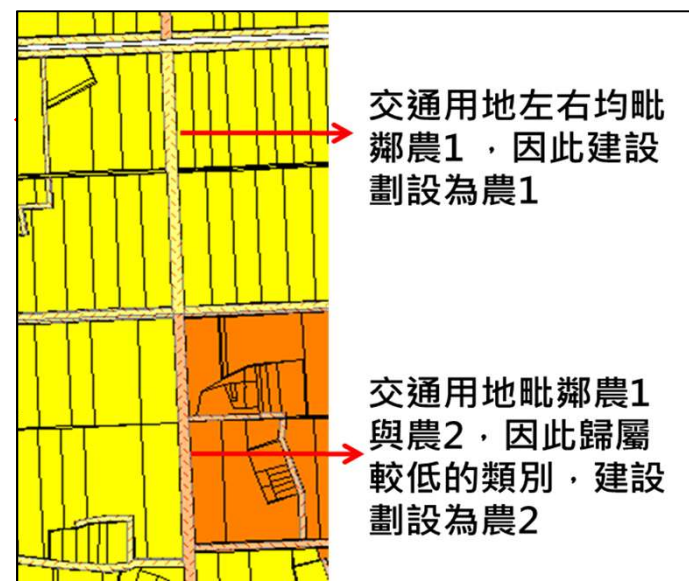
■ 說明

1. 依農委會提供之農業發展地區劃設方式，於非山坡地範圍之農業發展地區劃設操作單元，係先扣除道路與河川，導致有空白地產生，故該國土功能分區之各分類土地劃設時，必須針對空白地再進行一次國土功能分區之劃設作業，因相關劃設方式未甚明確，爰有再予釐清之必要。
2. 另本署前於108年5月23日召開「國土功能分區及其分類成果說明會」，直轄市、縣(市)政府表示農業發展地區之空白地同時毗鄰農業發展地區第一類及第二類時，是否優先劃設為農業發展地區第一類，又係由農業單位或直轄市、縣(市)主管機關處理，認尚有疑義，亦請本署應儘速釐清。

■ 農委會針對非屬山坡地範圍之空白地處理方式，提出建議如下：

1. 若位處農業發展地區同一類別，則道路河川依臨近類別屬性劃設，例如周邊皆為農業發展地區第1類(以下簡稱農1)，則道路河川則歸屬農1。
2. 若是面臨農業發展地區二個類別以上者則道路、河川，初步建議河川歸屬較高等級農地類別，而道路則歸屬較低的類別，例如，道路兩邊屬於農1與農2，則道路應歸屬農2；河川兩岸分屬農1與農2，則河川應屬農1)。

■ 本署針對農委會所提建議進行模擬，因前開劃設條件僅針對道路與水利設施進行判斷，故仍有甚多空白地未能劃為適當國土功能分區情形，且因已將道路與水利設施賦予其同類別屬性，故產生於農1範圍內有細長型之農2(依道路線型劃設)或農2範圍內有細長型之農1(依水利設施線型劃設)情況。



■ 經本署108年6月11日與農委會討論後，針對空白地操作方式修正如下：

1. 有關農業發展地區空白地，如位屬農業發展地區第一類範圍內者，優先補為該分類，其餘空白地則按毗鄰土地面積較大者劃設。其操作方式以該筆空白地周邊1公尺範圍內土地，按國土功能分區分類比例最大者進行劃設，且不得劃設為專法管制地區、城鄉發展性質及農村聚落等國土功能分區下之分類，包含國保3、國保4、農4、農5、城1、城2-1、城2-2、城2-3、城3。
2. 又考量農業發展地區涉及農業資源條件判斷，故後續由農業主管機關修改農業發展地區圖資後，提供國土計畫主管機關彙整辦理國土功能分區劃設事宜。

擬辦：

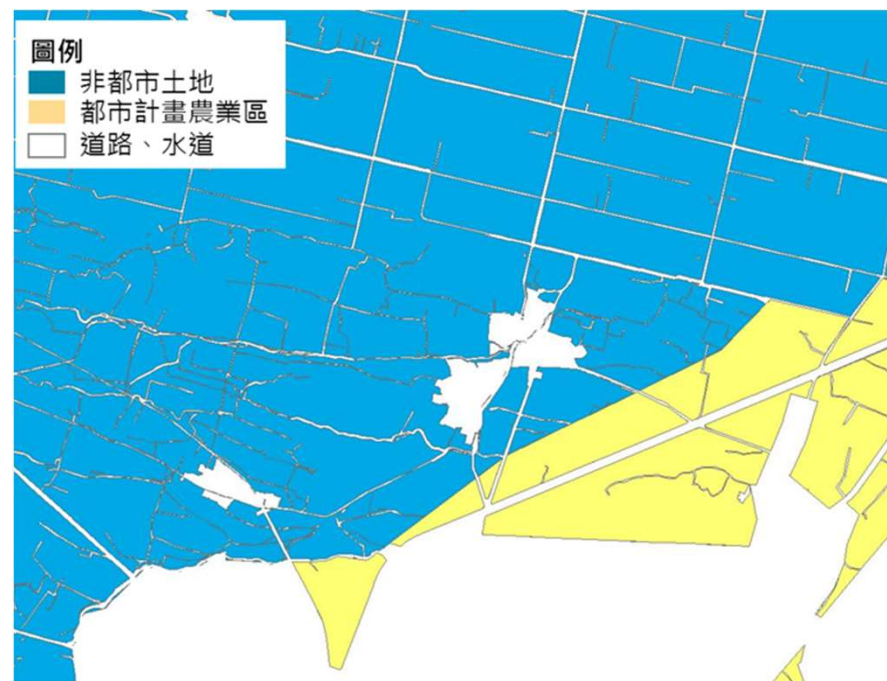
- 一、請農委會及直轄市、縣(市)政府針對前開劃設方式表示意見，並請本署城鄉發展分署依結論修正並納入「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」。
- 二、請農業主管機關協助提供完成空白地劃設之農業發展地區圖資。

子議題三

農業發展地區邊界劃設疑義

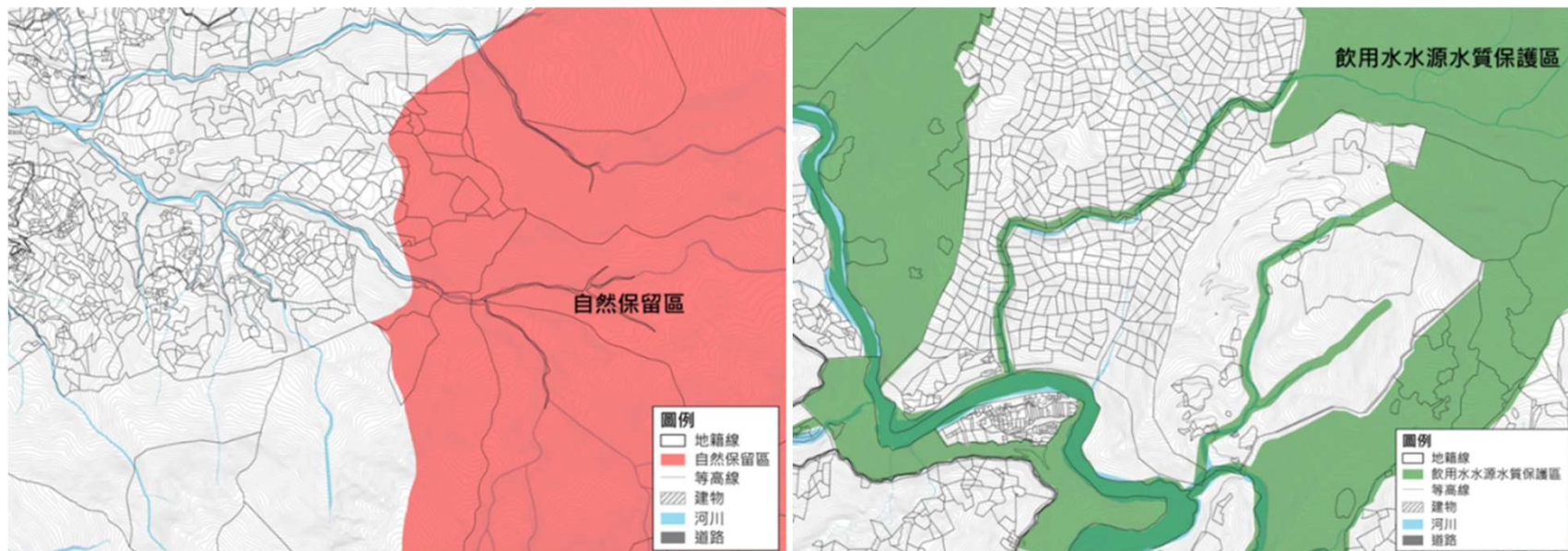
■ 說明

1. 依據農委會提供農業發展地區劃設操作方式，**農業發展地區第1、2類之劃設母體係以地籍資料為主**，透過臺灣通用電子地圖之**水道及道路面資料切割後**，劃設為操作單元進行後續分析，故圖資資料**轉變為係以地形劃分**，而非按地籍界線。



■ 依農委會前開農業發展地區劃設方式，尚有疑義如下：

1. 有關農業發展地區第1、2類之劃設，於操作單元屬性判斷完成後進入國土功能分區底圖劃設時，**是否需依地籍界線調整劃設範圍？**如是，其操作之方式為何？
2. 若前開操作方式係依地形劃設，於後續國土功能分區劃設時，**將產生諸多部分●●區、部分○○區之情形**，其狀況雖與國土保育地區劃設時類似，惟因國土保育地區之劃設係參考各目的事業主管機關依其法令公告之相關圖資，於判斷邊界與後續分割有其參據，而因農委會所提供之農業發展地區圖資非依法公告之圖資，後續邊界判斷及分割時應如何處理？



子議題三

農業發展地區邊界劃設疑義

- 經本署108年6月11日與農委會討論後，農委會認農業發展地區邊界仍應依地形劃設，如致地籍產生部分農1部分農2情形，因該邊界涉及範圍較小且仍屬農業使用，不影響農業生產環境。農業發展地區邊界係以地形劃設，如有邊界認定需求，由直轄市、縣(市)農業主管機關協助釐清及確認。

擬辦：

請農委會及直轄市、縣(市)政府針對前開建議處理方式表示意見，並請本署城鄉發展分署依結論修正並納入「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」。

子議題四

原依區域計畫法劃定之鄉村區國土功能分區劃設建議方式

- 依據「全國國土計畫」規定，農業發展地區第4類(以下簡稱農4)之劃設條件如下：
 1. 依原依區域計畫法劃定之鄉村區，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落。
 2. 原住民族土地範圍內屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，或經中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村，得予劃設。
 3. 位於已核定農村再生計畫範圍內，屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，優先劃入。
 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。

- 農委會前以108年1月2日農企國字第1070013919號函檢送「農業發展地區劃設作業程序」提出農4劃設方式如下：

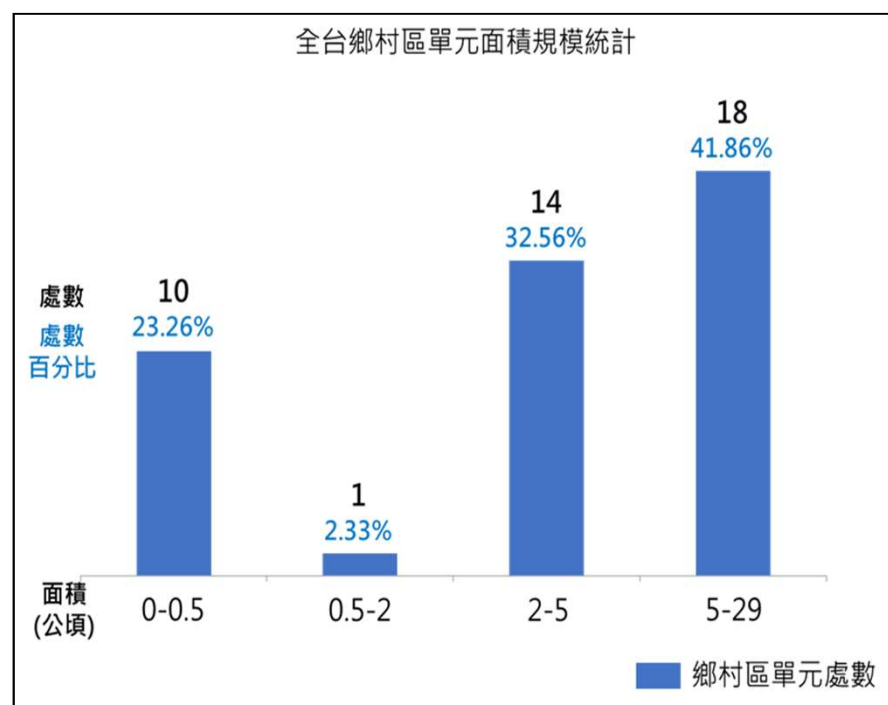
1. **與生產關係密不可分**：挑選出以鄉村區範圍環域500公尺範圍內，農1、5面積比例達50%之鄉村區；以及環域1000公尺內，農產業專區面積比例達30%以上之鄉村區。
2. **與生態關係密不可分**：挑選出以鄉村區範圍環域1000公尺內，國1、2面積比例達30%以上之鄉村區。

- 另依「國土功能分區及分類與使用地繪製作業辦法」草案規定城鄉發展地區第2類之1(以下簡稱城2-1)(鄉村區)之劃設條件如下：

劃設條件	數據訂定	模擬數據說明	資料來源
(1)位於都市計畫區(都市發展率達一定比例以上)周邊相距一定距離內	都市發展率達80% 一定距離：2公里	■ 都市發展率可由以下條件擇一表示 ① 都市計畫人口發展率=戶籍人口點位資料/計畫人口 ② 住宅區發展率 ③ 商業區發展率 ■ 鄉村區距都市發展率80%之都計區2公里內(含2公里)即得劃設。	1.人口發展率：106年內政部國土資訊系統社會經濟資料庫戶籍人口空間資料 2.住宅區、商業區發展率：107年度國土利用監測整合作業加值應用分析成果
(2)非農業活動人口達一定比例	■ 非農業活動人口達50% ■ 考量在地發展特性，直轄市、縣(市)政府得依據地方實際情形，得採「非農業活動人口達各該直轄市、縣(市)村里平均非農活動人口比例」	■ 非農業活動人口比例 $= 1 - \frac{\text{農林漁牧戶家數}}{\text{該村里總戶數}}$ ■ 農林漁牧戶家數=農牧戶家數+林戶家數+獨資漁戶家數+非獨資漁戶家數	1.行政院主計總處農林漁牧普查資料(民國104年) 2.原區域計畫法劃定之鄉村區範圍內人口調查(包含近5年人口數、直轄市、縣(市)政府自行調查之從事工商業、農林漁牧業戶數)
(2)人口密度較高者	人口密度達該縣市都市計畫(扣除風景型、保育型特定區計畫) 平均人口淨密度	平均人口淨密度 $= \frac{\sum \text{都市計畫現況人口}}{\sum \frac{\text{都市發展用地面積}}{\text{都市計畫個數}}}$	現況人口：內政部國土資訊系統社會經濟資料庫戶籍人口空間資料(106年6月)
(3)符合都市計畫法第11條規定鄉街計畫條件	①鄉公所所在地。 ②人口集居五年前已達三千，而在最近五年內已增加三分之一以上之地區。 ③人口集居達三千，而其中工商業人口占就業總人口50%以上之地區。	--	各鄉鎮區公所；內政部國土資訊系統社會經濟資料庫戶籍人口空間資料(101年、106年)

- 經本署城鄉發展分署先分析以相鄰8公尺之非都市土地鄉村區進行單元製作，並將被道路、水利設施分隔之單元視為一處，經合併統計後全台共有4,976處鄉村區，後依據前揭農4及城2-1劃設條件進行篩選，共有43處鄉村區單元未符合功能分區劃設條件，多分布於中南部，其分布情形如下：

各縣市未符劃設條件之鄉村區單元統計表



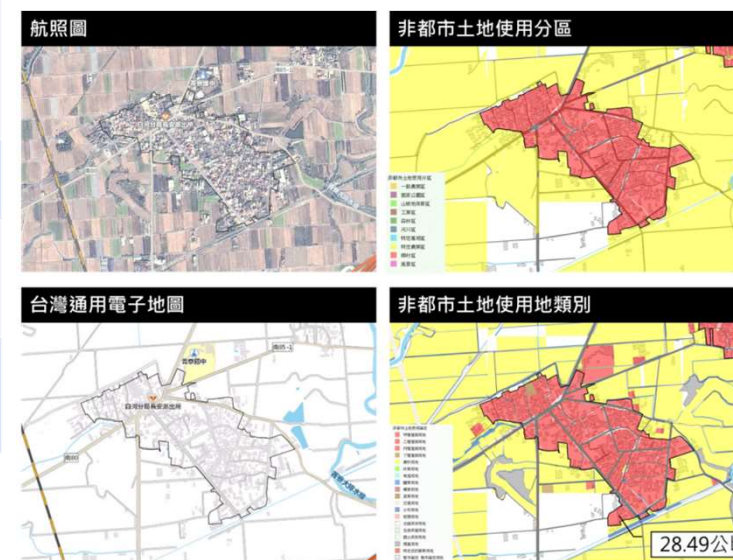
未符劃設條件之鄉村區單元面積規模統計圖

縣市名	鄉村區單元處數	面積(公頃)	縣市名	鄉村區單元處數	面積(公頃)
彰化縣	5	21.96	臺南市	11	83.12
南投縣	3	17.40	高雄市	3	7.84
雲林縣	4	50.67	屏東縣	11	42.58
嘉義縣	6	21.53			
總計	鄉村區單元處數		面積(公頃)		
	43		245.11		

說明

■ 案例說明(臺南市後壁區平安里鄉村區)

功能分區劃設條件		條件檢核	檢核結果
農四	與生產關係密不可分	環域500公尺範圍內，農1、5面積比例為22.44%，未達50%，且未鄰近農產業專區	不符劃設條件
	與生態關係密不可分	環域1000公尺內，國1、2面積比例為0%，未達30%	不符劃設條件
	農村再生計畫範圍	無涉及農再範圍	不符劃設條件
城二之一	位於都市計畫區(都市發展率達一定比例以上)周邊相距一定距離內	鄰近後壁都市計畫，該計畫人口發展率約41%，未達80%	不符劃設條件
	非農業活動人口達一定比例	該里非農活動人口比例為43%，未達50%	不符劃設條件
	人口密度較高者	該鄉村區單元人口密度為44.47人/公頃，小於臺南市都市計畫平均人口淨密度56.35人/公頃	不符劃設條件
	符合都市計畫法第11條規定鄉街計畫條件	非屬公所所在地且人口數為1267人，未達3000人	不符劃設條件



說明

■ 案例說明(高雄市美濃區祿興里鄉村區)

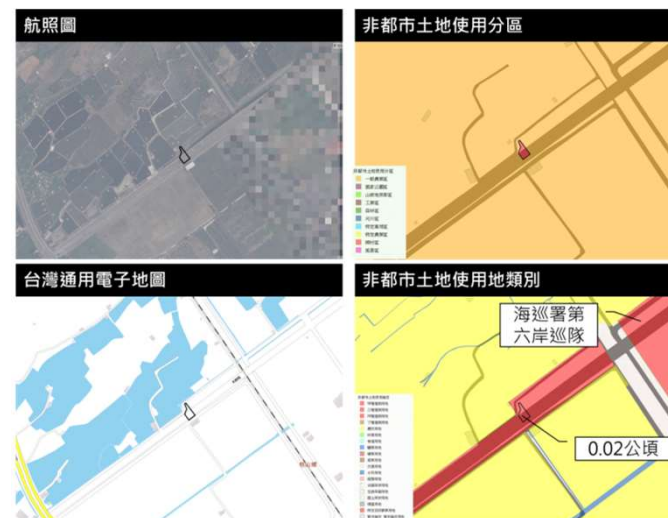
功能分區劃設條件	條件檢核	檢核結果
農四	與生產關係密不可分	環域500公尺範圍內，農1、5面積比例為25.95%，未達50%，且未鄰近農產業專區
	與生態關係密不可分	環域1000公尺內，國1、2面積比例為4.09%，未達30%
	農村再生計畫範圍	無涉及農再範圍
城二之一	位於都市計畫區(都市發展率達一定比例以上)周邊相距一定距離內	鄰近美濃都市計畫，該計畫人口發展率約38%，未達80%
	非農業活動人口達一定比例	該里非農活動人口比例為48%，未達50%
	人口密度較高者	該鄉村區單元人口密度為62.05人/公頃，小於高雄市都市計畫平均人口淨密度63.47人/公頃
	符合都市計畫法第11條規定鄉街計畫條件	非屬公所所在地且人口數為209人未達3000人



說明

■ 案例說明(屏東縣枋山鄉加祿村鄉村區)

功能分區劃設條件	條件檢核	檢核結果
農四	與生產關係密不可分	環域500公尺範圍內，農1、5面積比例為0%，未達50%，且未鄰近農產業專區
	與生態關係密不可分	環域1000公尺內，國1、2面積比例為0%，未達30%
	農村再生計畫範圍	無涉及農再範圍
城二之一	位於都市計畫區(都市發展率達一定比例以上)周邊相距一定距離內	鄰近枋寮都市計畫，距該都市計畫2.1公里
	非農業活動人口達一定比例	該里非農活動人口比例為48%，未達50%
	人口密度較高者	該鄉村區單元人口密度為0.00人/公頃，小於屏東縣都市計畫平均人口淨密度74.15人/公頃
	符合都市計畫法第11條規定鄉街計畫條件	非屬公所所在地且人口數為0人，未達3000人



子議題四

原依區域計畫法劃定之鄉村區國土功能分區劃設建議方式

- 考量未符劃設條件之鄉村區單元，雖未符農4劃設條件，但因其未鄰近具都市發展需求之都市計畫，又或人口密度較低，使其較不適宜劃設為城2-1，且因其多位屬原區域計畫之一般農業區周邊，即未來之農2範圍內，故該等鄉村區劃設為農4。

擬辦：

請農委會及直轄市、縣(市)政府針對前開劃設方式表示意見，並請本署城鄉發展分署依結論修正並納入「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」。

子議題五

農業發展地區第5類劃設處理建議

- 依據「全國國土計畫」規定農業發展地區第5類(以下簡稱農5)劃設條件為：

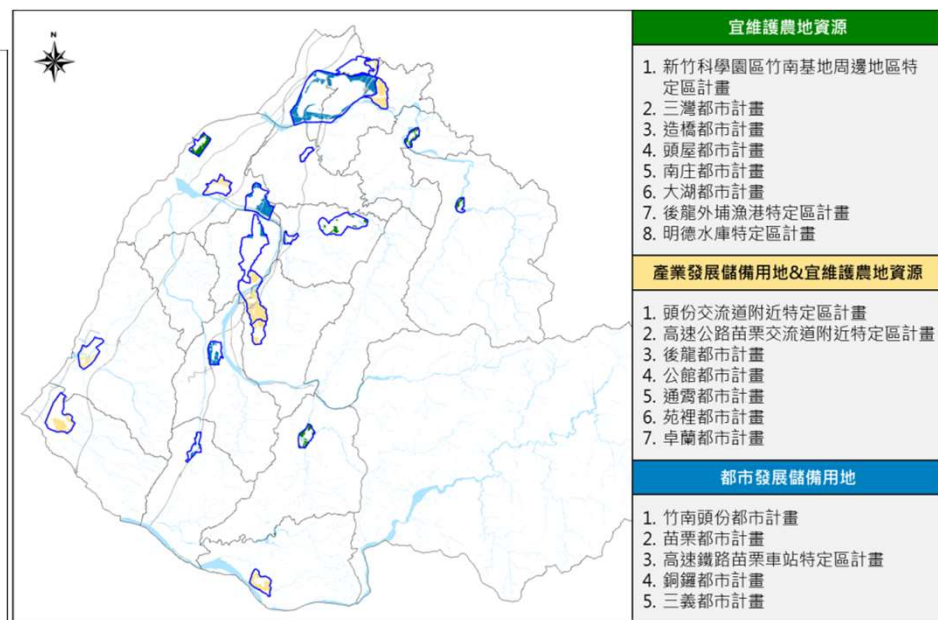
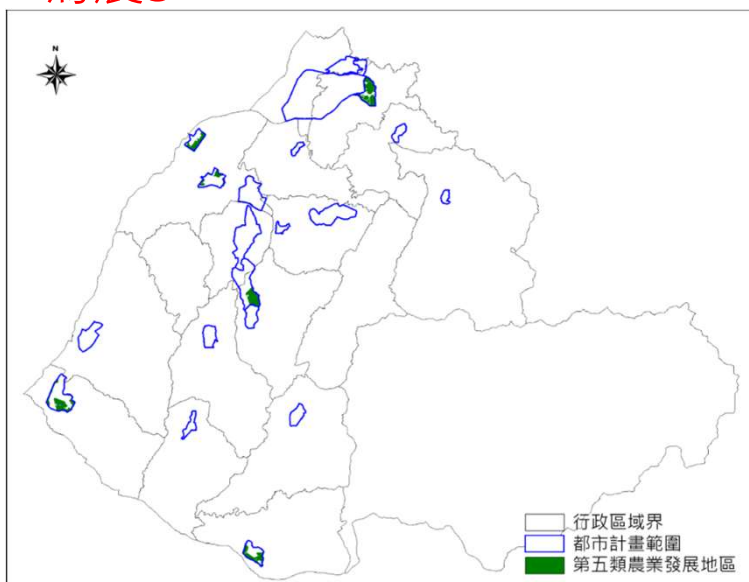
「具優良農業生產環境，能維持糧食安全且未有都市發展需求者，符合農業發展地區第一類劃設條件、或土地面積完整達10公頃且農業使用面積達80%之都市計畫農業區」。

- 按農委會於108年1月2日提供農業發展地區劃設方式，農5係針對非山坡地範圍之都市計畫農業區進行劃設。惟本署召開直轄市、縣(市)國土計畫研商會議及參與直轄市、縣(市)政府規劃過程中，直轄市、縣(市)政府反映山坡地都市計畫農業區無法劃設為農5，不利農地資源維護，且將影響農民權益，又因位於山坡地範圍內之都市計畫多屬水源、水庫、風景特定區計畫或鄉公所所在地鄉街計畫，考量整體人口與產業發展趨勢，多數可能於未來20年內未具城鄉發展需求。

子議題五

農業發展地區第5類劃設處理建議

- 例如苗栗縣政府提出該縣位於山坡地範圍之都市計畫，包含三灣都市計畫、造橋都市計畫、頭屋都市計畫、南庄都市計畫、大湖都市計畫等，面積計約200公頃，經評估未有都市發展需求，欲納入宜維護農地資源部分，惟後續卻無法劃設為農5；
- 經查全臺約18,665公頃之都市計畫農業區位於山坡地範圍，考量「土地面積完整達10公頃且農業使用面積達80%之都市計畫農業區」係農5劃設條件，且基於維護農地資源考量，該等農地應評估得劃設為農5。



- 綜上，建議農5應得包含山坡地都市計畫農業區，其劃設方式如下：
1. 於農委會之農業發展地區操作單元製作階段，都市計畫農業區部分不予扣除山坡地範圍。
 2. 針對山坡地範圍都市計畫操作單元，增加鄰近距離25公尺範圍內之最小面積規模達10公頃以上，且農業生產使用面積比例達80%以上之篩選條件。
 3. 考量都市計畫農業區後續仍依都市計畫管制，為避免增加釘樁測量分割作業，故不予切割都市計畫農業區，其範圍界線以都市計畫土地使用分區線、道路境界線為優先。

擬辦：

請農委會及直轄市、縣(市)政府針對前開劃設方式表示意見，並請本署城鄉發展分署依結論修正並納入「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」。

議題二：未登記工廠群聚達一定規模以上之認定原則式

說明

- 本署於108年1月31日召開「直轄市、縣(市)國土計畫規劃作業第32次研商會議-直轄市、縣(市)國土計畫規劃手冊重要修正內容」時，因部分直轄市、縣(市)政府提及關於未登記工廠群聚達5公頃得劃設2-3部分，尚未有明確之認定方式，爰請本署協助研議，以利後續作業。
- 參考相關法規規定：
 - (一) 產業創新條例第39條：「產業園區得規劃下列用地：一、產業用地。二、社區用地。三、公共設施用地。四、其他經中央主管機關核定之用地。(第1項)產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積60%。(第2項)社區用地所占面積，不得超過全區土地總面積10%。(第3項)公共設施用地所占面積，不得低於全區土地總面積20%。(第4項)」未登記工廠未來土地如申請合法化時，須按上述規定辦理。
 - (二) 非都市土地使用管制規則第9條第1項規定略以：「...四、丁種建築用地：建蔽率70%。...」。
 - (三) 特定地區劃定處理原則規定略以：「...二、特定地區之劃定，應符合下列原則：(三) 集聚密度：面積規模達五公頃以上者，劃定範圍內**工廠使用之廠地面積占劃定範圍面積達20%以上**；...」。

說明

■ 案例分析(以高雄市岡山嘉華地區為例)：

- (一) 以高雄市政府於直轄市直轄市、縣(市)國土計畫規劃作業第17次研商會議中所提未登記工廠群聚地區範圍為案例進行研析。
- (二) 依據農委會之農業及農地資源盤查結果，篩選範圍內之工廠使用土地，再套疊臺灣通用電子地圖之建物，用以計算工廠建物面積。
- (三) 分析結果如表1所示，該府研提之預劃設為產業輔導專用區之範圍約為114.65公頃，而其中**工廠建物面積約為27.45公頃，佔該產業輔導專用區約24%**，其區位分布如圖。



高雄市岡山嘉華地區未登工廠群聚分析表

項目	面積(公頃)	比例
產業輔導專用區	約114.65	100%
工廠建物	約27.45	約23.95%

說明

- 關於**未登記工廠群聚達一定規模以上，參考產業創新條例第33條授權訂定之產業園區最小規模**，並考量整體規劃所需範圍，納入公共設施、必要緩衝空間、道路等，**爰以面積5公頃為最小劃設單元規模**；又**界線劃設方式，依國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)之通案性界線劃設原則，且應以未登記工廠建物相對集中之區域進行劃設**。
- 承上，以未登記工廠申請土地合法化所需空間而言，假設以產業園區最小規模5公頃為例，依上述規定須至少留設20%公共設施用地及30%法定空地，則園區範圍內工廠建物面積最高不超過2.8公頃(56%)，惟此便無空間配置彈性，且參考實務規劃及審議經驗，公共設施用地比率往往超過20%，**爰工廠建物面積佔框劃城2-3範圍的密度，建議參考特定地區劃定處理原則規定，以工廠建物面積佔城2-3範圍之密度以20%為下限**，按該比例推算，各該範圍內可規劃面積約3.7公頃。

擬辦

- 請直轄市、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)政府配合辦理相關規劃作業。

議題三：非都市土地資源型分區內達一定規模 以上之特定目的事業用地之國土功能 分區劃設建議方式

說明

- 作業須知第9點規定，現已為某種使用之土地，依下表及說明規定，按宗分別編定之。
- 除海域區外，其餘使用分區均會有特定目的事業用地。

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 使用編號 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								
六	特定目的事業用地	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	△	✓	×

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。

說明

■ 非都市土地使用地變更編定執行要點第8點規定：

「申請變更編定為特定目的事業用地，以各該使用區無其他適當使用地可變更編定者為限，且以政府機關或公營事業機構興辦者為主。但有下列情形之一，經直轄市或縣（市）目的事業主管機關依本規則第三十條規定徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意後核准其興辦事業計畫者，得申請變更編定為特定目的事業用地：（一）財團法人興辦文教設施。（二）興建學校。（三）設置幼兒園。（四）發電廠、變電所、配電中心、輸配電鐵塔、油庫、輸油（氣）設施、液化石油氣分裝場、天然氣貯存槽、加油站、加氣站、加壓站、整壓站、配氣站及計量站等設施。（五）自然泉飲用水包裝設施。（六）農（漁）民團體興建農、水產品集貨及運銷場所、冷凍（藏）庫、糧食、肥料倉庫及辦公廳舍等相關設施。（七）農（漁）業團體興建農、水產品集貨、運銷場所及冷凍（藏）庫等相關設施。（八）農、漁業生產（含畜禽屠宰）、加工（含飼料製造）及運銷計畫設施。（九）糧商興（擴）建碾米設備及相關設施。（十）住宿、餐飲、農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心等休閒農業設施。（十一）動物保護、收容及照養相關設施。（十二）興辦社會福利設施。（十三）土資場相關設施。（十四）液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施。（十五）醫療機構、護理機構及精神復健機構。（十六）廢棄物清除處理、廢（污）水處理及防治公害等相關設施。（十七）衛星廣播電視事業、有線廣播電視事業及無線廣播、電視電臺設置之設施。（十八）電信相關設施。（十九）電磁波相容檢測實驗室。（二十）經區域計畫委員會審議通過之開發案件，無適當用地可供辦理變更編定者。（二十一）宗教建築設施。（二十二）生物技術產業設施。（二十三）運動場館設施。（二十四）職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施。（二十五）經文化主管機關核准之離島文化創意產業。（二十六）兒童課後照顧服務中心。（二十七）長期照顧服務機構。（二十八）寵物生命紀念設施。……」

■ 綜上，資源型分區內特定目的事業用地之使用型態相當繁雜，且目前仍可透過使用地變更程序辦理。

說明

- **不限面積規模**：扣除鄉村區、工業區、特定專用區及開發許可範圍後，其餘地區之特定目的事業用地，計有27,364處、合計面積約18,804公頃。主要使用型態以政府機關(約3,237公頃，12%)、學校(約2,229公頃，8%)、公用設備(約751公頃，2.7%)。

國土功能分區	面積
國土保育區第一類	954 (5%)
國土保育區第二類	1685 (9%)
農業發展地區第一、二類	8341(44%)
農業發展地區第三類	7630(41%)

- **10公頃以上**：計有255處、合計面積約9,326.31公頃。主要使用型態以政府機關(約2,198公頃，23%)、學校(約499公頃，5%)、公園綠地廣場(約243公頃，2.6%)。

國土功能分區	面積
國土保育區第一類	724(8%)
國土保育區第二類	1085(12%)
農業發展地區第一、二類	2397(25%)
農業發展地區第三類	5198(55%)

說明



高雄內門田單營區(山保區)(政府機關)



屏東內埔屏科大(部分一般農部分山坡區)(學校)



台南山上中油豐德供油中心(山保區)(公用設備)



屏東枋寮垃圾場(特農區)(公用設備)

說明

- 考量特定目的事業用地之使用型態相當繁雜，且目前仍可透過使用地變更程序辦理，建議一定規模以上始得劃設適當國土功能分區分類，以及考量國土法第23條第5項規定，故建議處理方式如下：
 - 一. **符合重大公共設施或公用事業認定標準者**(如興達電廠)，建議按全國國土計畫功能分區分類劃設條件辦理即可。
 - 二. **屬公部門興辦但未符重大公共設施或公用事業認定標準者**，建議直轄市、縣(市)政府得評估劃設為城鄉發展地區第二類之三，或者於直轄市、縣(市)國土計畫新增國土功能分區分類。
 - 三. 其餘類型之資源型分區之特定目的事業用地，建議按全國國土計畫功能分區分類劃設條件辦理。屬已開發利用者(或未開發利用者但已有核定之興辦事業計畫者)得維持原來之合法使用或依原計畫繼續開發利用。
- 至於一定規模部分，建議方案如下，提請討論：
 - 一. 建議以10公頃為門檻。
 - 二. 參考管制規則第11條第1項第7款規定，以2公頃為門檻。
(1,302處、13,869公頃)

擬辦

- 擬請直轄市、縣(市)政府參考說明五建議辦理。
- 一定規模部分，擬依討論結論辦理。

簡報結束
