

新北市 國土功能分區 及其分類與使用地劃設作業示範 計畫委託技術服務案

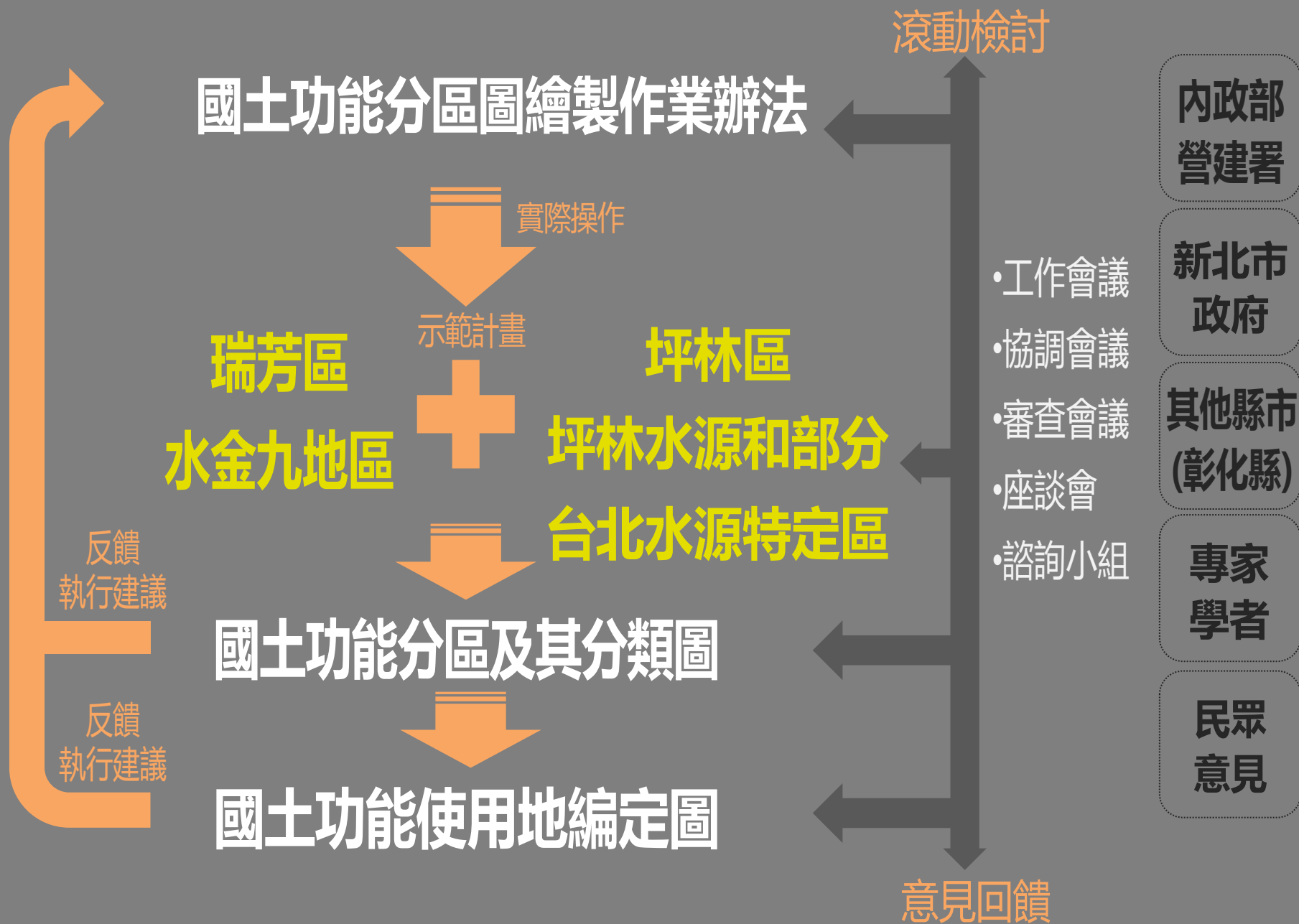
辦理情形說明
107.10.31



中興工程顧問股份有限公司



計畫目的



計畫任務

實際操作

依「國土功能分區圖繪製作業辦法草案」，完成示範區研究範圍之「國土功能分區及其分類圖」及「編定使用圖」



執行建議

針對「全國國土計畫(草案)」及「國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)」規定之劃設條件、順序、辦理程序及應備書件等，提出具體建議，使後續劃設作業得以順利完成

01、執行進度報告

02、模擬劃設成果

03、劃設研析及建議



各階段工作內容

1 工作計畫書

- 依投標須知服務建議書內容、本案採購評選會結論及議約紀錄提出本案工作計畫內容及預定作業時程

2 期中報告書

- 套疊圖資確認規劃實際範圍
- 國土資料調查及圖資套繪分析
- 環境敏感特性及各分區分類規劃，考量各級環境敏感地區、既有發展地區、環境容受力劃設適當分區
- 現地會勘

3 期末報告書

- 舉辦一場專家學者座談會
- 國土功能分區之各分區及使用地規劃，依現況轉換或未來發展需求劃設使用地
- 完成法定書圖(草案)
- 研議後續執行機制(劃設條件、順序、程序及應備書件等，提出具體修正建議)

4 成果報告

整合各階段工作成果，
並依內政部國土功能分區圖繪製作業辦法（草案）製作法定書圖（草案）。

工作進度說明

研究規劃階段

預定工作項目		工作說明	是否完成
1	基礎資料蒐集	*新北市府提供 1.新北區計規劃成果 2.基地範圍地籍圖及地籍資料 *網路收集 1.公開版臺灣電子通用地圖 2.Google earth 3.國土測繪雲 4.國土現況調查結果	是
2	洽詢營建署索取圖資	*營建署提供 1.部分環境影響區及災害潛勢範圍圖資 2.臺灣通用電子地圖及地籍圖	是

契約生效日(決標日)

工作計畫書

- 專業責任險
- 申報開工

106.10.12 分署第1次工作會議

測繪中心提供通用版電子地圖及等高線套繪底圖、整合版地籍圖資

106.12.15 市府第1次工作會議

瑞芳水金九示範區以調整後範圍為規劃範圍；坪林示範區以原範圍為規劃範圍

106.12.22

城鄉分署第2次工作會議

通用電子地圖套疊地籍圖為底圖，後將反饋課題至功能分區作業手冊

106.12.28

期中報告提送

工作進度說明

研究規劃階段

預定工作項目		工作說明	是否完成
3	現地勘查	1.水金九地區第一次現勘(107.1.25) 2.坪林地區第一次現勘(107.1.29) 3.水金九地區第二次現勘(107.4.23)	是
4	製作示範區底圖初步套繪	1.以原提案基地範圍為基礎，單一宗地為分類單位 2.以公展版國土計畫法規定劃設國土功能分區	是

107.01.29 市府第2次工作會議

將現勘結果納入期中簡報說明

107.02.05 市府期中審查會議

將修正意見納入期末報告一併修正

107.03.28 分署第3次工作會議

依107年3月送院版全國國土計畫草案進行模擬

107.03.28 中興函文展延

配合全國國土計畫及繪製作業辦法期程展延

107.03.31 市府第3次工作會議

依發布之全國國土計畫為執行依據

107.04.30

全國國土計畫發布實施

工作進度說明

研究規劃階段

預定工作項目		工作說明	是否完成
5	確認規劃範圍	提出示範區範圍調整方案	是
6	資料調查及圖資套繪	1.確認範圍內有疑義之宗地現況利用情形 2.建議解決方案	是

107.04.31 水金九第2次現勘

確認水金九地區將無適當可劃設之功能分區

107.05.09 市府第5次工作會議

公告徵求意見與地方座談會依分署107.03.28會議記錄辦理變更契約

107.05.25 市府第6次工作會議

依照公告實施全國國土計畫進行功能分區劃設模擬；依照現行草案進行使用地劃設模擬

107.06.14 專家學者座談會

討論上位計畫指導與功能分區及使用地劃設條件

工作進度說明

研究規劃階段

預定工作項目		工作說明	是否完成
7	各分區分類規劃及劃設	與城鄉分署研商劃設疑義及建議解決方案	是
8	召開府內工作會議	討論疑義事項	是

107.06.20 市府第7次工作會議

參酌原區計農牧及養殖用地、國土利用現況劃設農業發展地區

107.06.28

期末報告提送

107.07.26 分署劃設作業手冊第11次工作會議

「國土保育地區邊界劃設方式」案例分析及建議處理方式之討論

107.08.14 市府期末審查會議

將修正意見納入成果報告一併修正

107.09.14 市府第8次工作會議

確認成果報告書修正內容

107.09.27

成果報告提送

01、執行進度報告

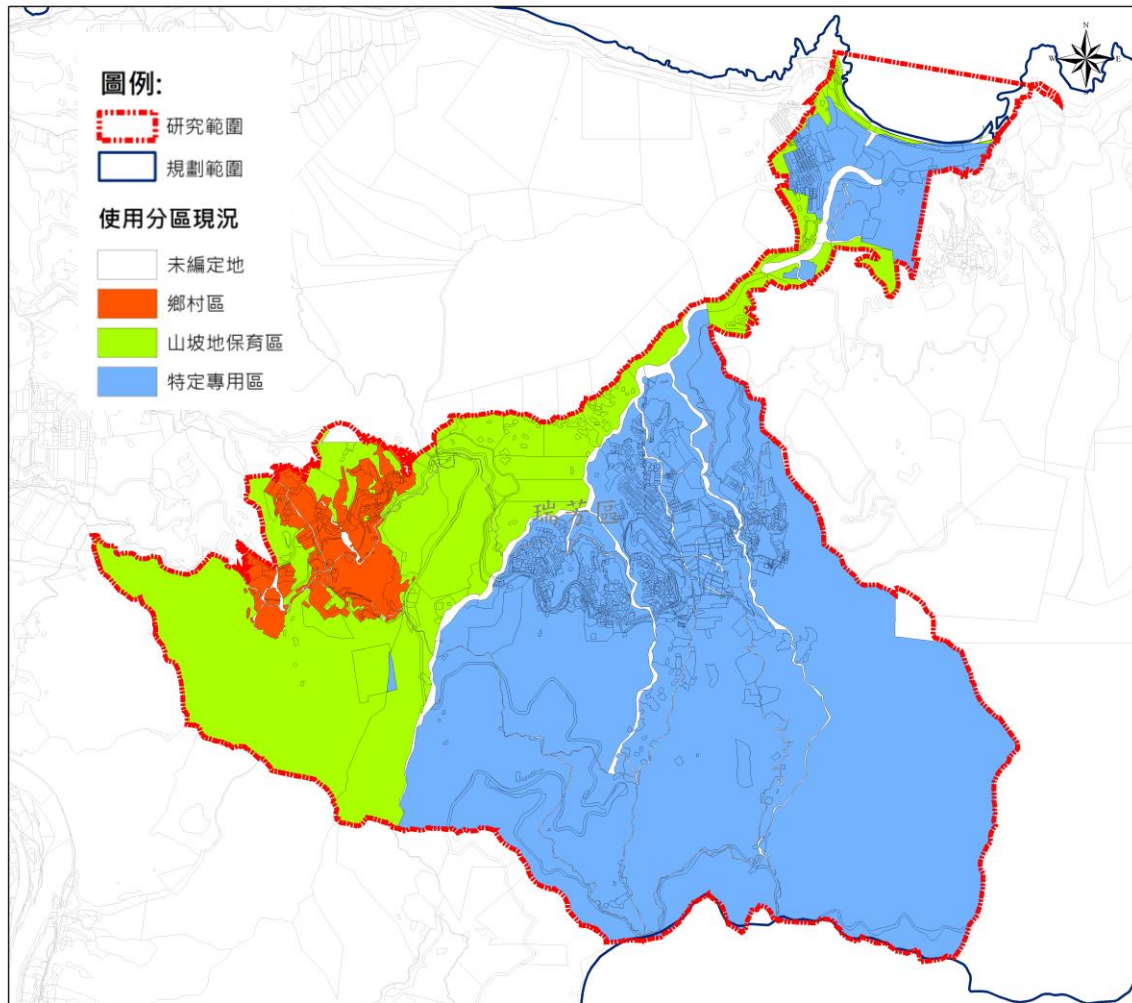
02、模擬劃設成果

03、劃設研析及建議



非都市土地

瑞芳示範區：水金九地區



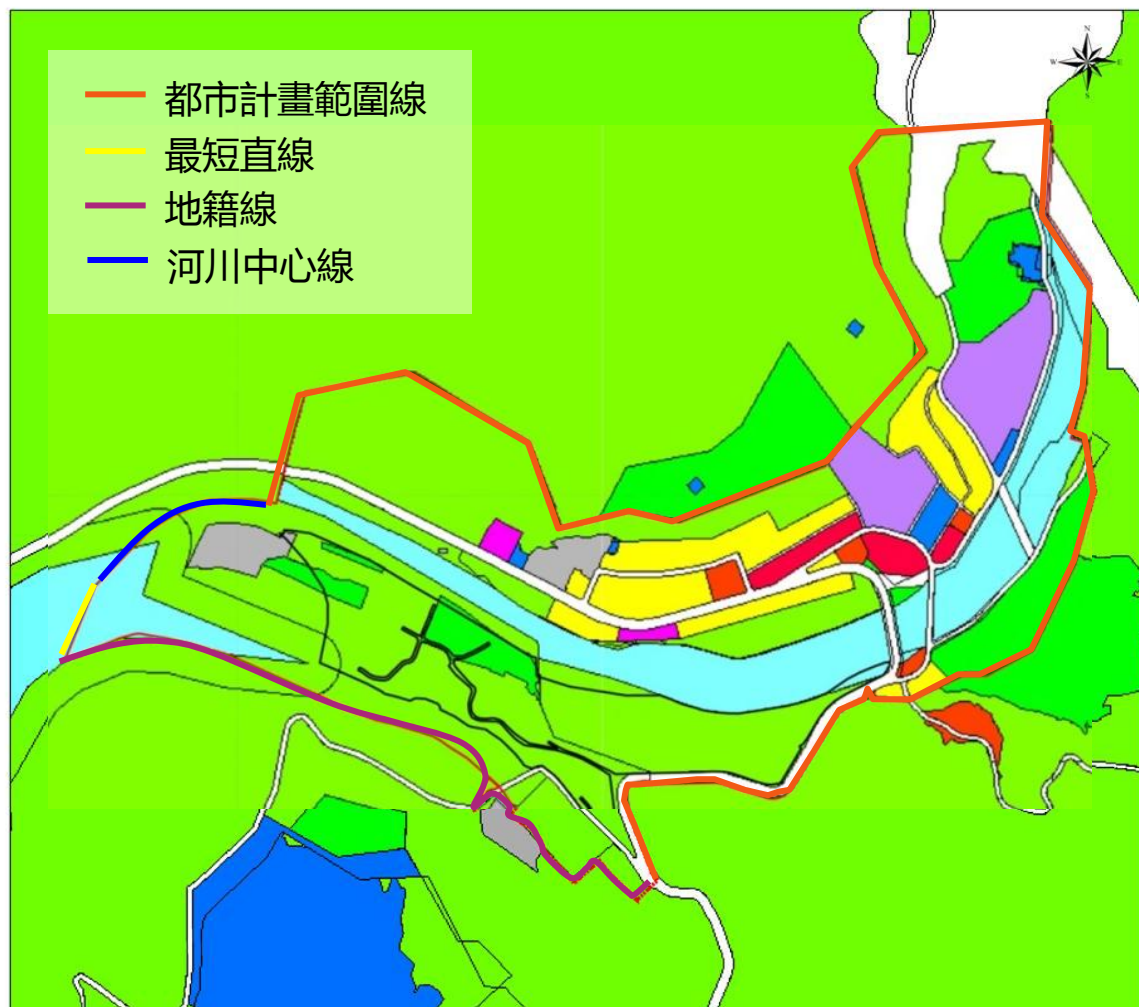
550公頃

研究範圍 → 地籍線

依城鄉分署106.10.12
會議決議
及市府106.12.25
工作會議同意，
全區依地籍線進行劃設

0 100 200 400 600 800
Kilometers

坪林示範區：坪林水源及部分台北水源特定區



73.71公頃

 研究範圍 → 地籍線

- 範圍劃設：
依都市計畫範圍線
+ 地籍線為主

0 100 200 400 600 800
Kilometers

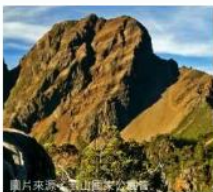
全國國土計畫核定本劃設順序

1

研究範圍

- 1.依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制之地區。
- 2.原依區域計畫法核發開發許可之地區。
- 3.原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及一定面積規模以上具有城鄉發展性質之特定專用區。
- 4.其他海域劃設為海洋資源地區。

2



國土保育地區



海洋資源地區

HIGH

環境敏感程度

LOW

3



農業發展地區

HIGH

農地資源品質

LOW

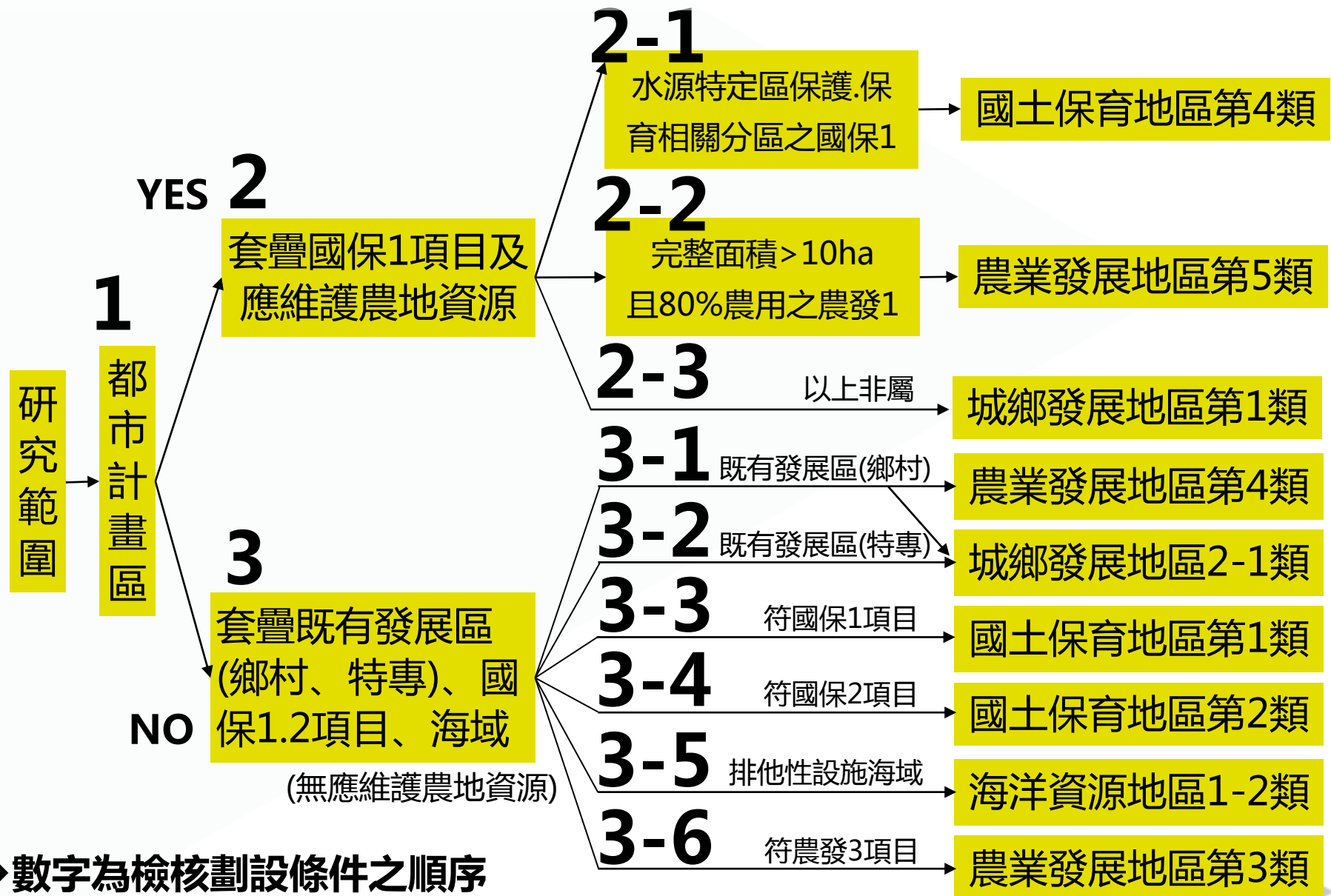
4



城鄉發展地區

◆數字為檢核劃設條件之順序

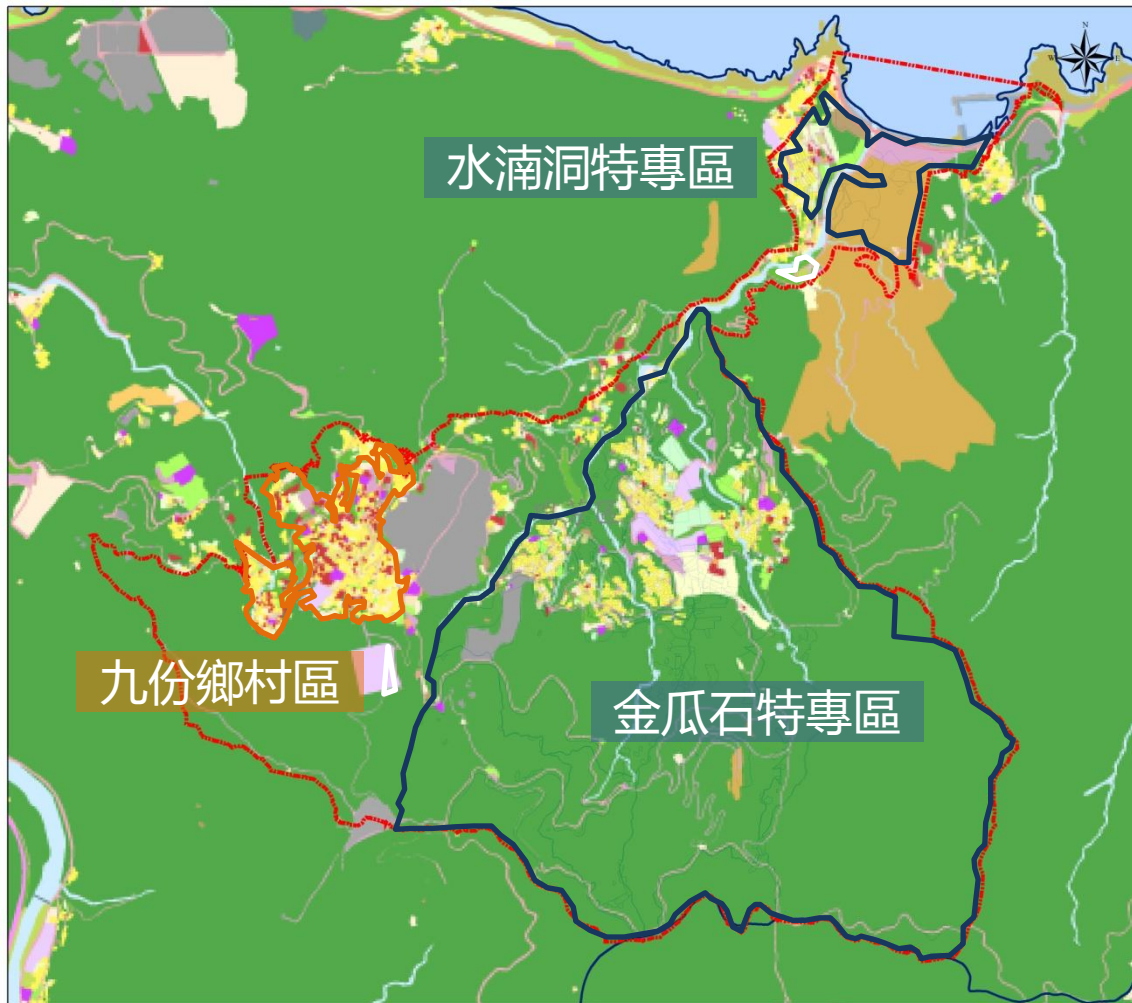
本案劃設順序及可能劃設分類



◆數字為檢核劃設條件之順序

瑞芳示範區：功能分區劃設

檢核既有發展區(鄉村&特專)



 研究範圍

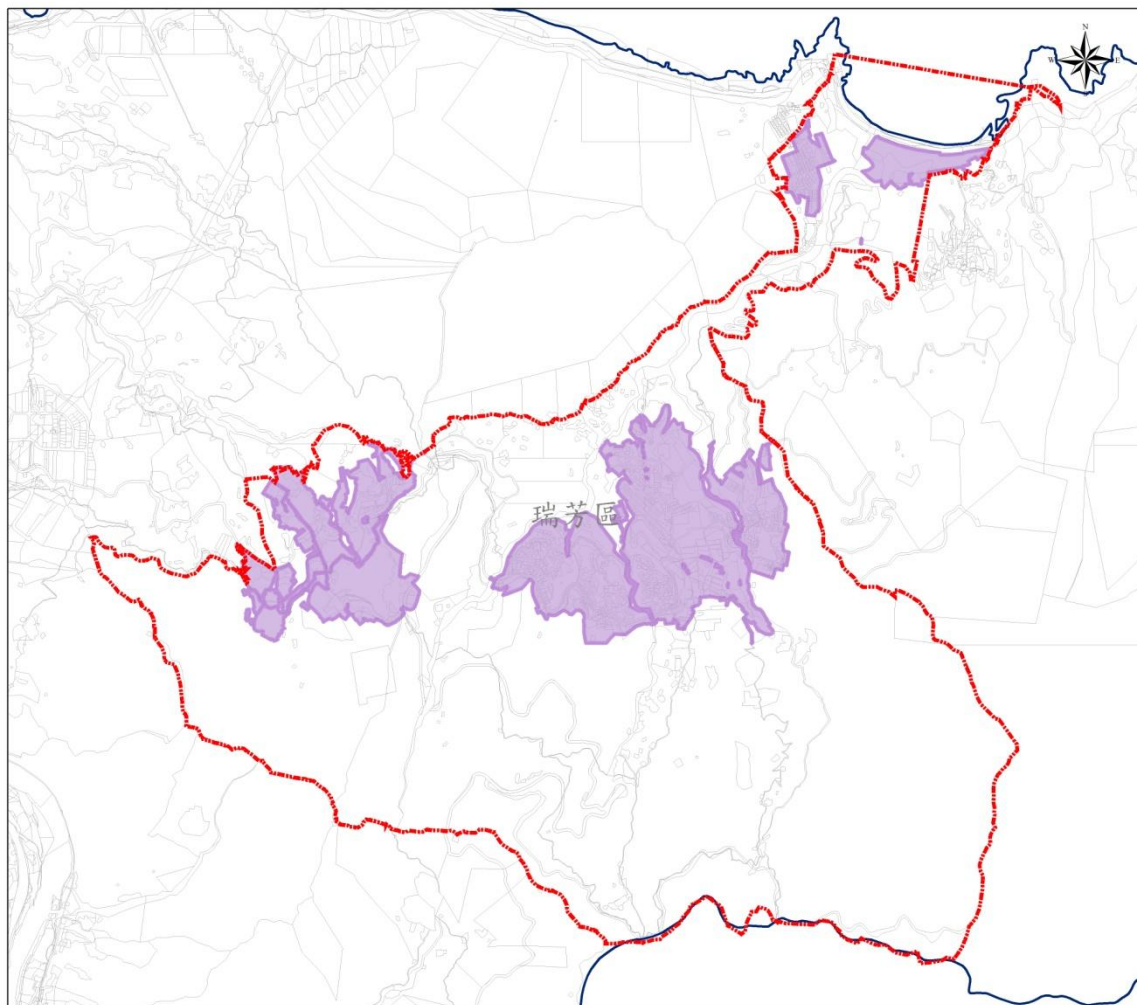
參酌107.05.25工作會議
分署所提建議

- ➔特專區國土利用現況為
交通、建築、公共、
遊憩、礦冶等
認列具有「城鄉發展性質」
- ➔鄉村區非農
活動人口比例97%>50%
認列具有「城鄉發展性質」

0 100 200 400 600 800
Kilometers

瑞芳示範區：功能分區劃設

鄉村&特專部分劃設為城2-1



圖例:

 研究範圍

 規劃範圍

國土功能分區

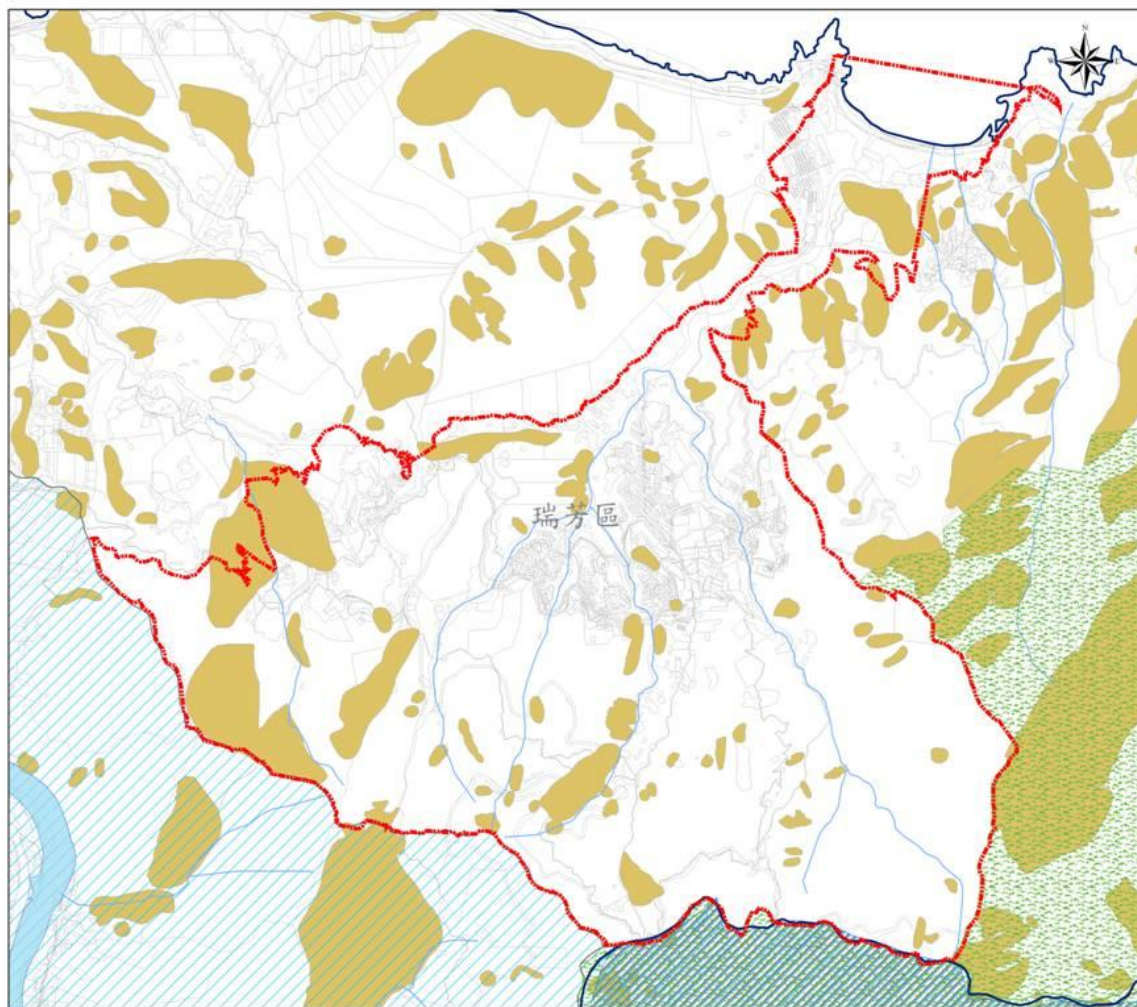
 城鄉發展地區2-1類

1. 鄉村區非農
活動人口比例97% > 50%
 2. 特專區國土利用現況為
交通、建築、公共、
遊憩、礦冶等
- ➔ 具城鄉發展性質
劃設上述地區為
城鄉發展地區2-1類

0 100 200 400 600 800
Kilometers

瑞芳示範區：功能分區劃設

檢核環境敏感圖資



圖例:

研究範圍

規劃範圍

國土保育地區第一類

自然保留區

野生動物保護區

野生動物重要棲息環境

保安林地

自然保護區

國保1類國有林

水庫蓄水範圍

飲用水水源水質保護區

河川區

一級海岸保護區

國際、國家級重要濕地

國土保育地區第二類

國保2類國有林

大專院校實驗林地

土石流潛勢溪流

自來水水質水量保護區

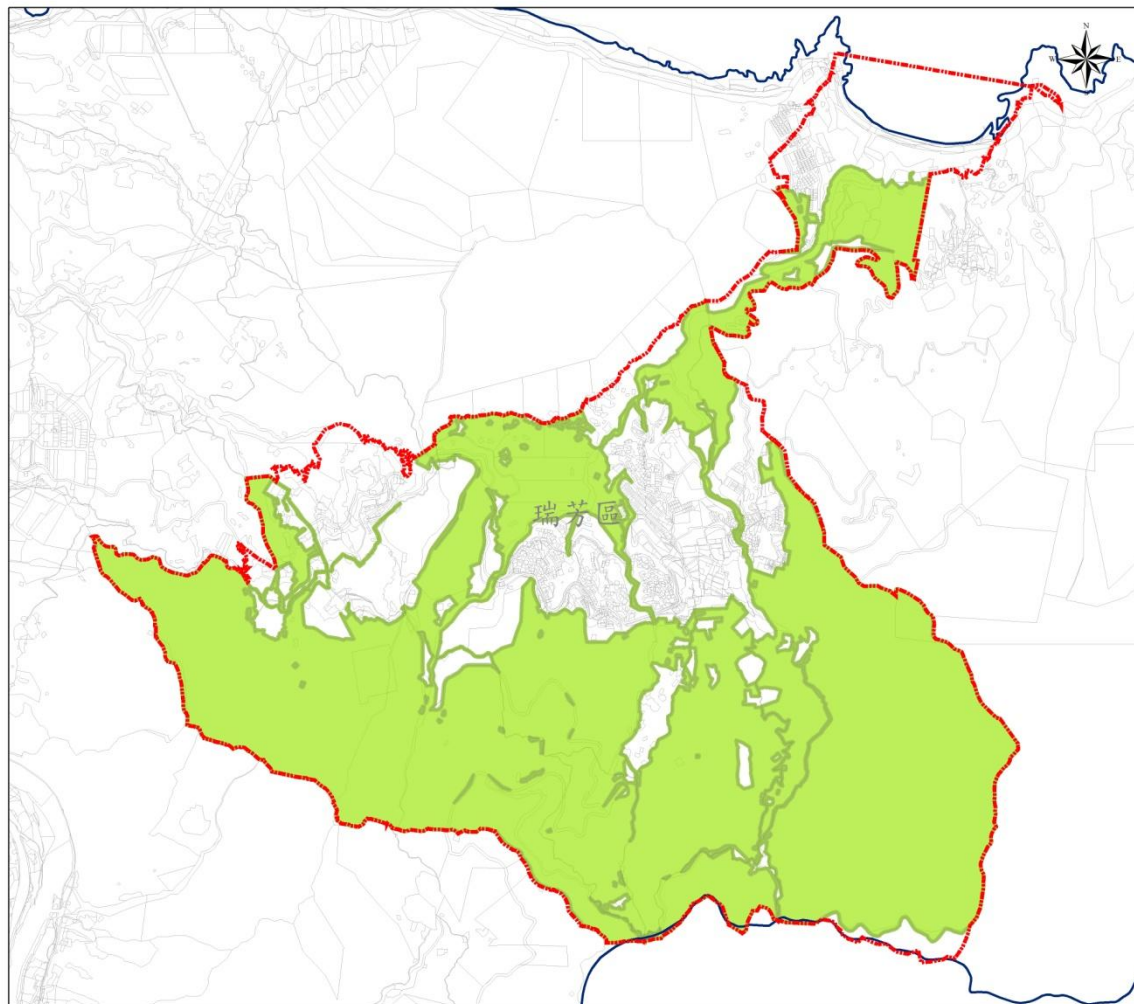
地質敏感區山崩與地滑

➔零星符合
國保2劃設條件

0 100 200 400 600 800
Kilometers

瑞芳示範區：功能分區劃設

符合環境敏感圖資劃設為國保2



圖例:

 研究範圍

 規劃範圍

國土功能分區

 國土保育地區第2類

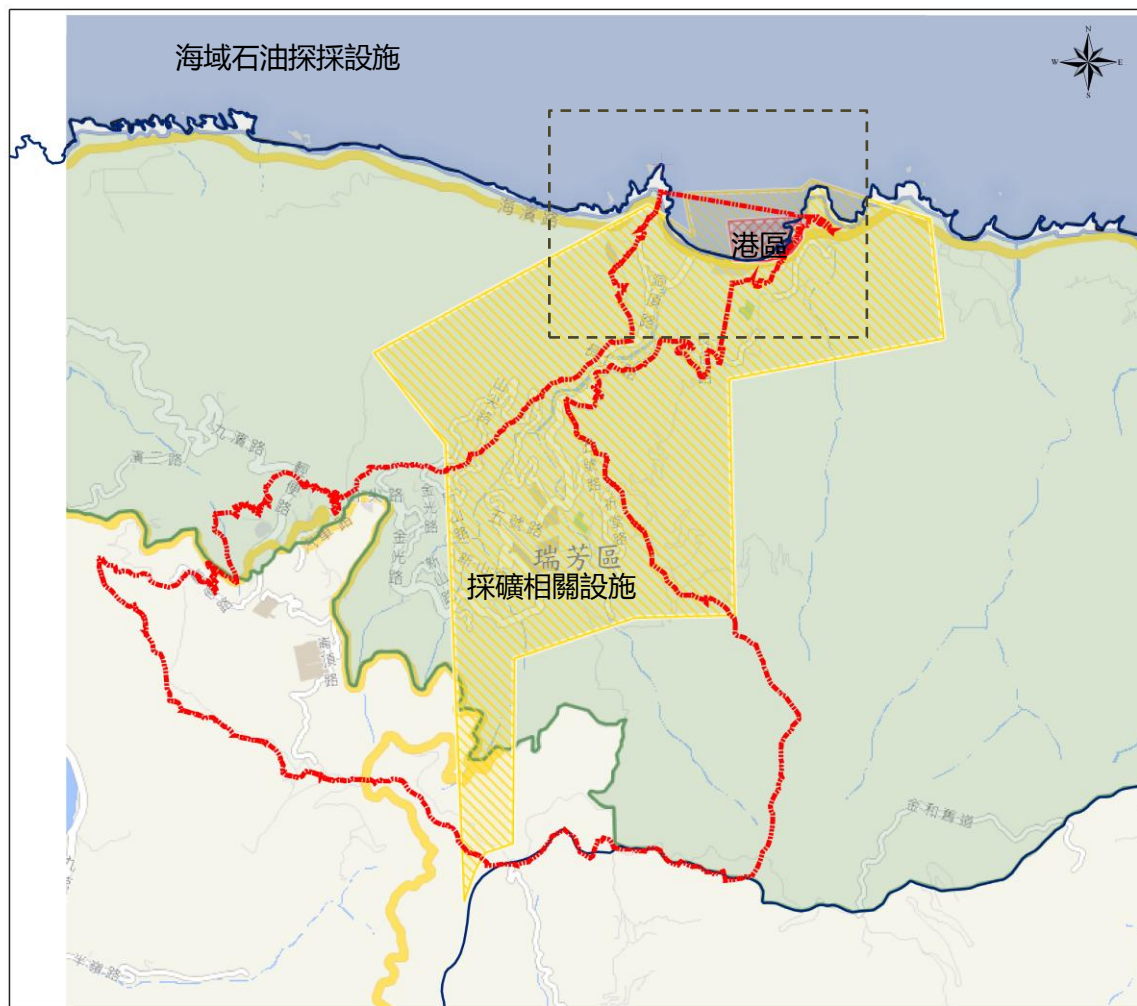
- 1.地質敏感區山崩地滑
- 2.土石流潛勢溪流

→參酌107.05.25市府第6次
工作會議營建署之建議
依據**單一地籍**劃設
國土保育地區第2類

0 100 200 400 600 800
Kilometers

瑞芳示範區：功能分區劃設

檢核是否有海域保育區



圖例:

- 研究範圍
- 規劃範圍

海岸地區地理資訊

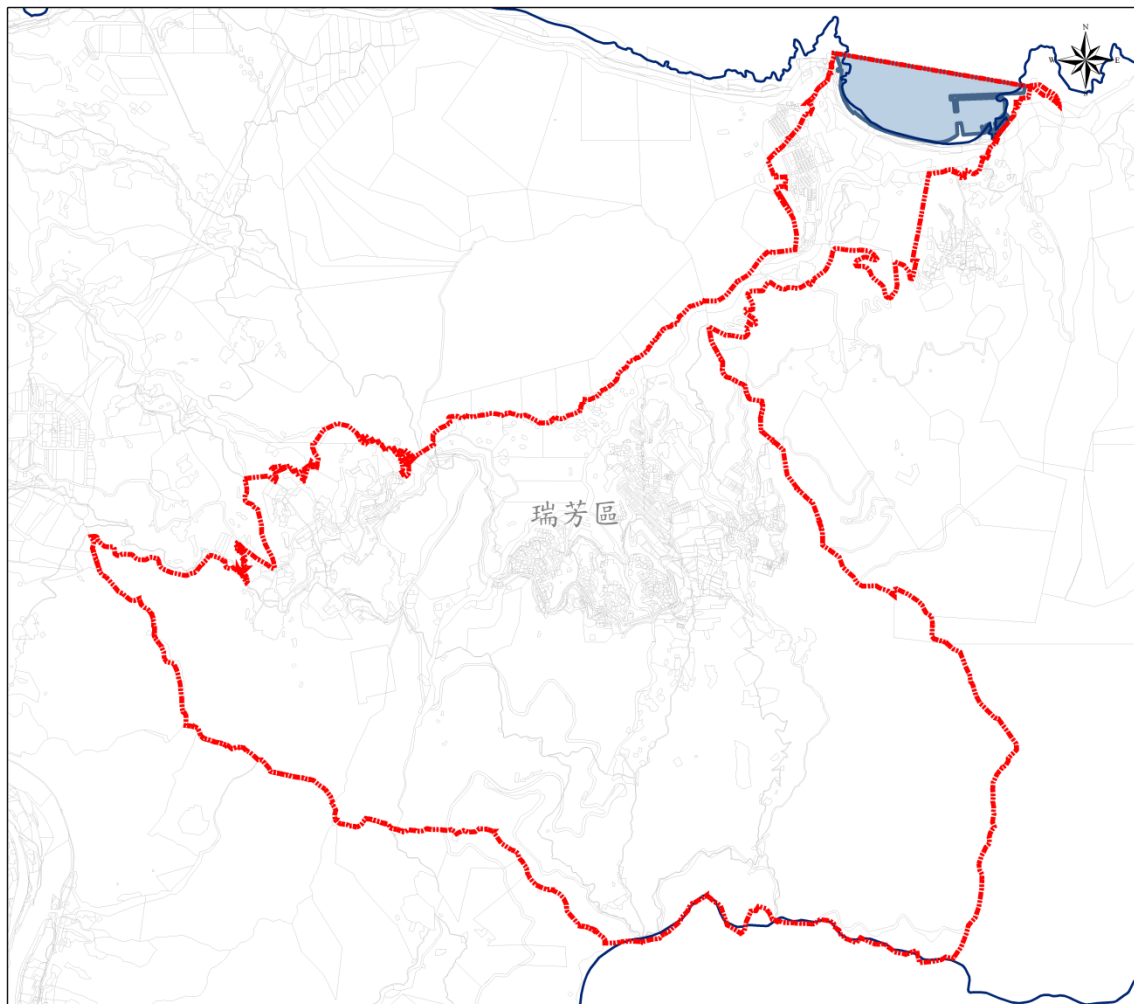
- 濱海陸地
- 港區範圍
- 海域石油探採設施設置範圍
- 採礦相關設施設置範圍

➔具上述 3 種
排他性設施分布

0 100 200 400 600 800
Kilometers

瑞芳示範區：功能分區劃設

符合海洋資源類型劃設為海1-2



圖例:

 研究範圍

 規劃範圍

國土功能分區

 海洋資源地區第1-2類

參酌營建署

107.05.22

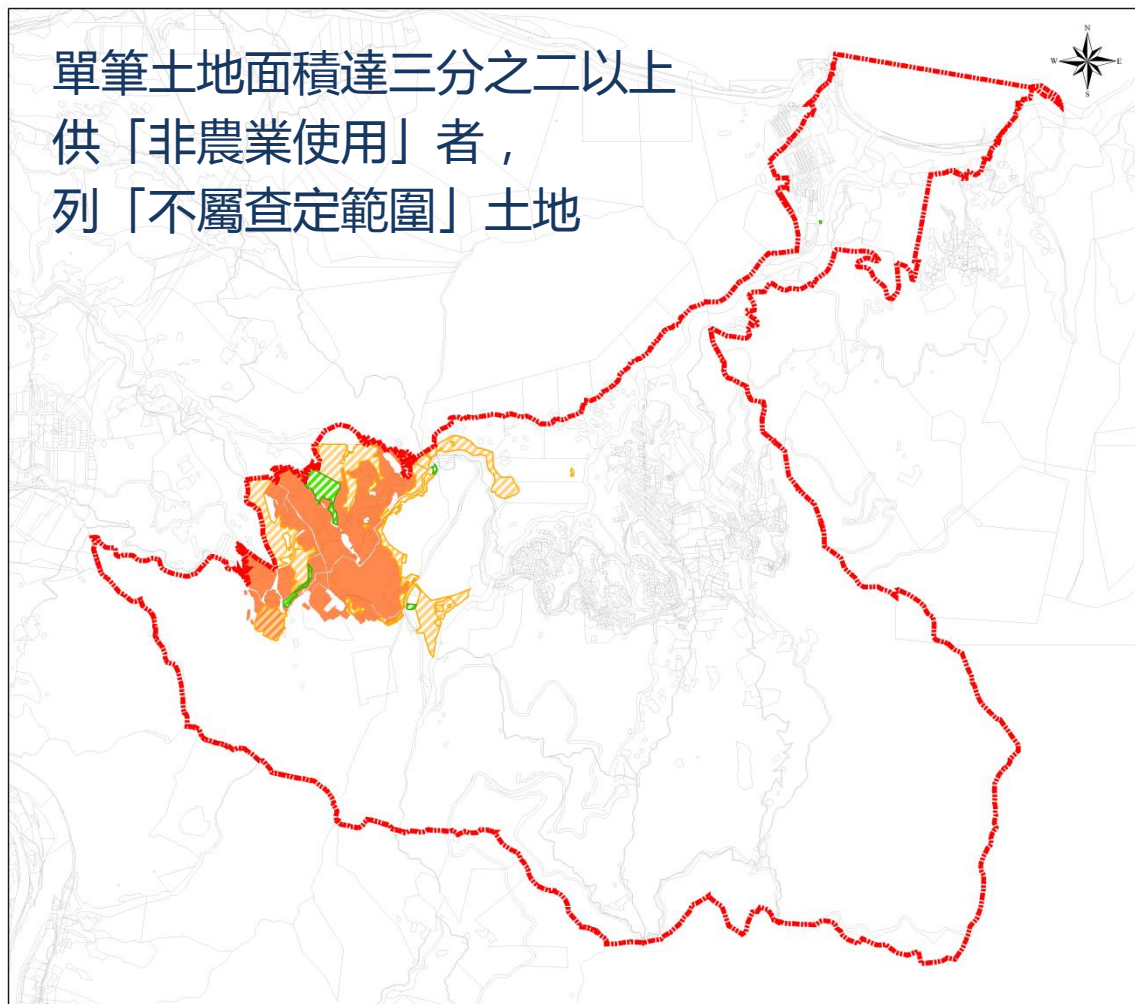
「直轄市、(縣)市國土計畫
規劃作業第4次研商會議」

➔ 依據其性質劃設
海洋資源地區1-2類

0 100 200 400 600 800
Kilometers

瑞芳示範區：功能分區劃設

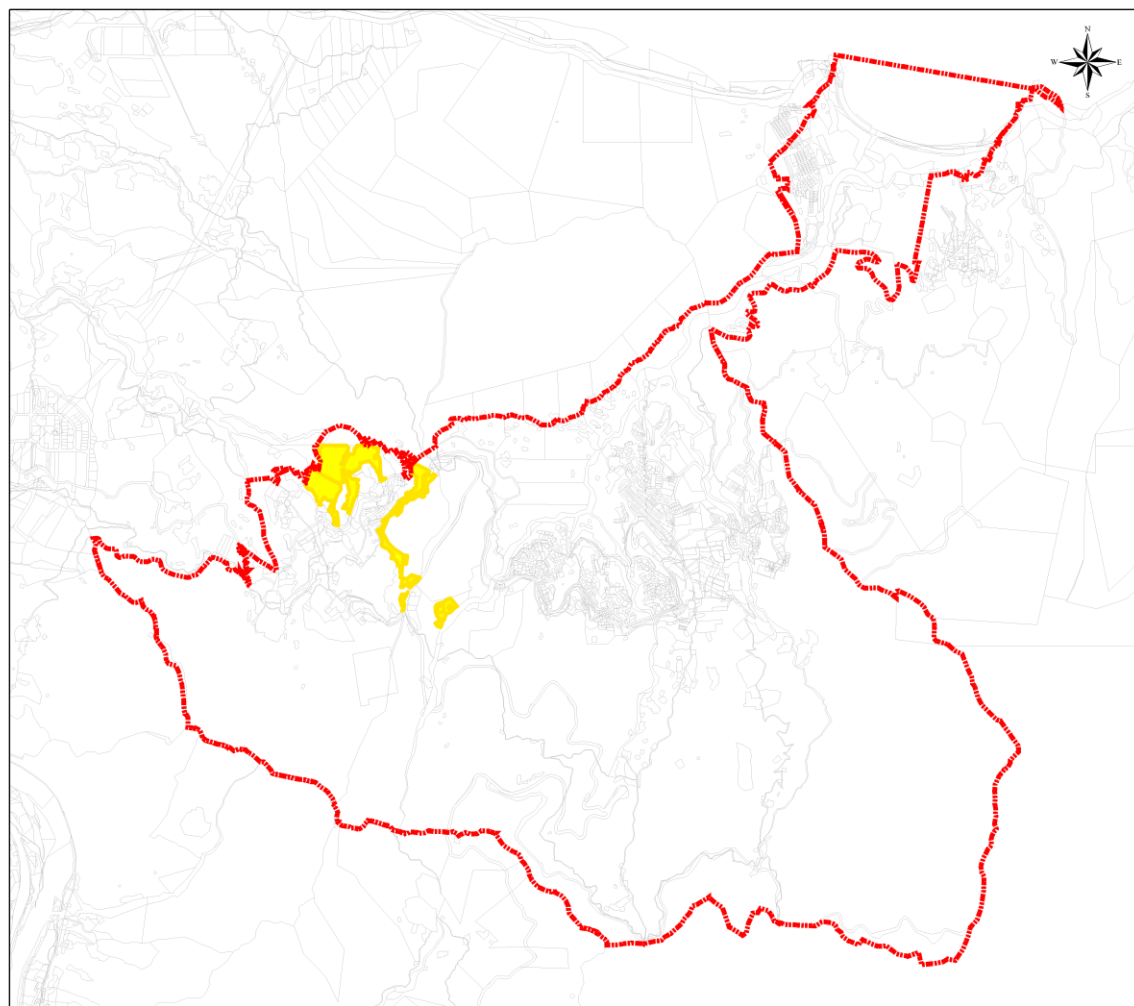
檢核山坡地可利用限度查定結果



➔ 示範區範圍內僅
原鄉村區周邊
有零星土地被判定
為**宜林地**、**宜農牧地**，
且**無加強保育地**

瑞芳示範區：功能分區劃設

山坡地查定宜林地、宜農牧地劃設為農3



圖例:

 研究範圍

 規劃範圍

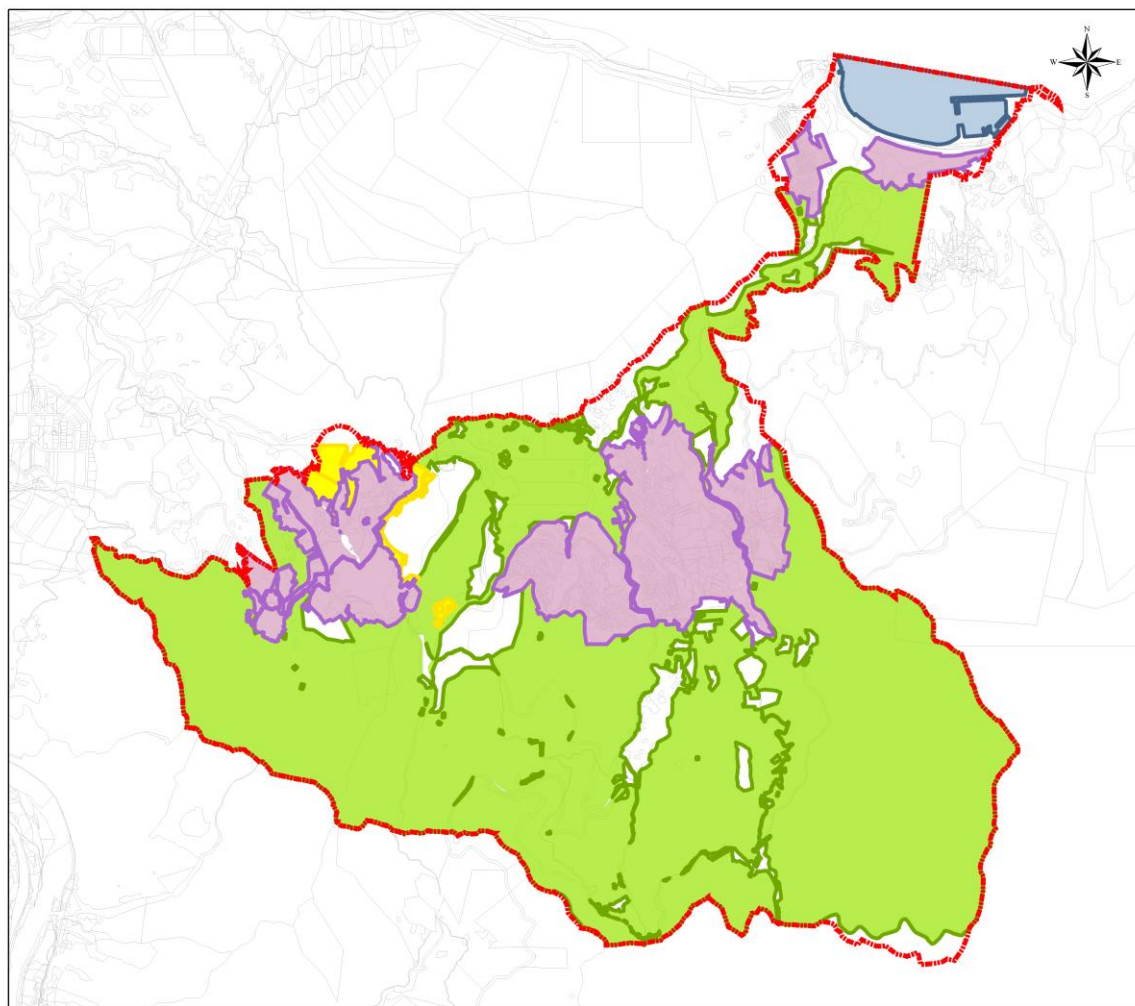
國土功能分區

 農業發展地區第3類

➔ 宜林地、宜農牧地
劃為
農業發展地區第3類

瑞芳示範區：功能分區劃設

劃設成果



圖例:

研究範圍

規劃範圍

國土功能分區

國土保育地區第2類

海洋資源地區第1-2類

農業發展地區第3類

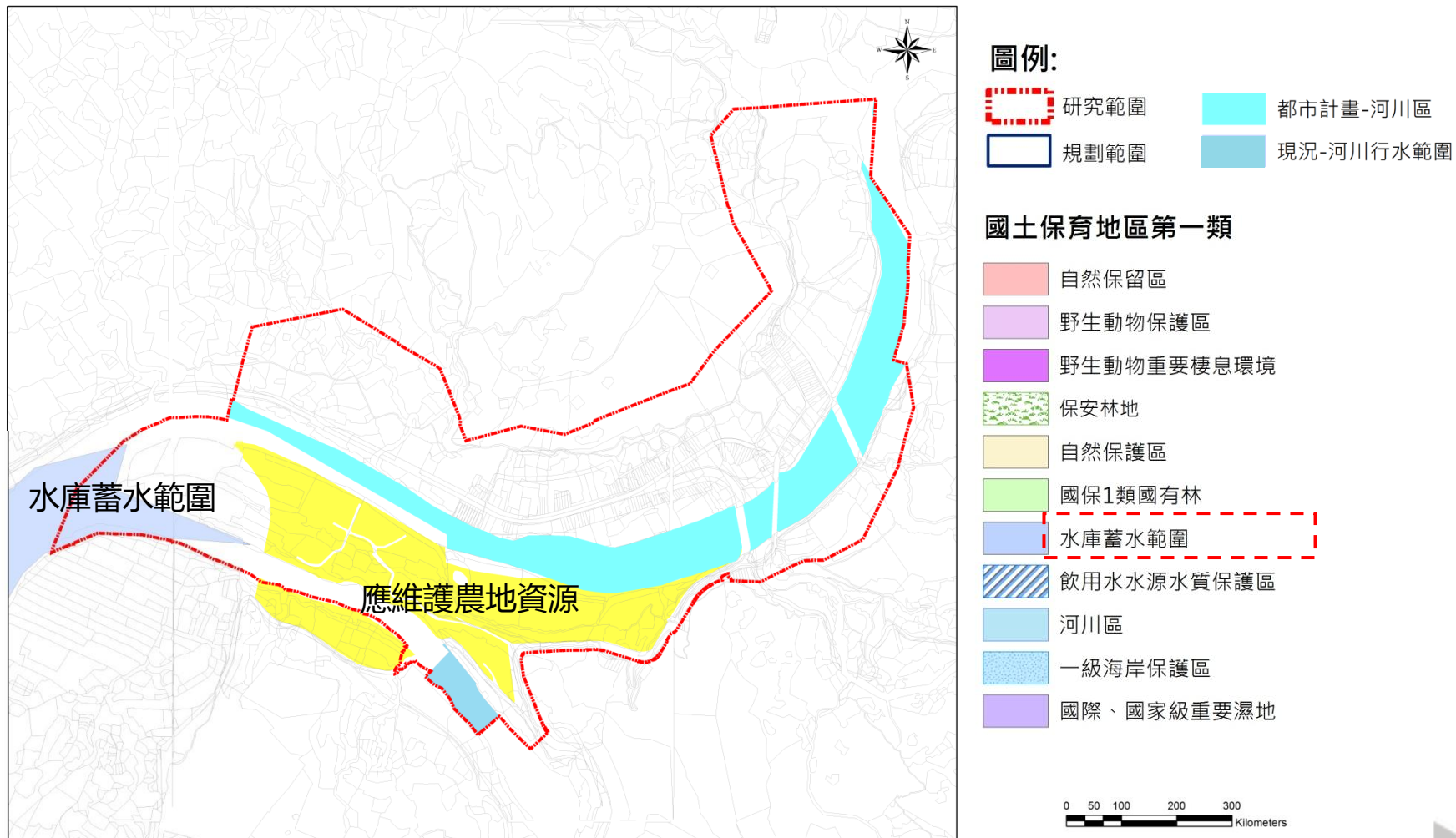
城鄉發展地區第2-1類

➔ 依據目前劃設條件
將有多處空白
無法劃設適當分區

0 100 200 400 600 800
Kilometers

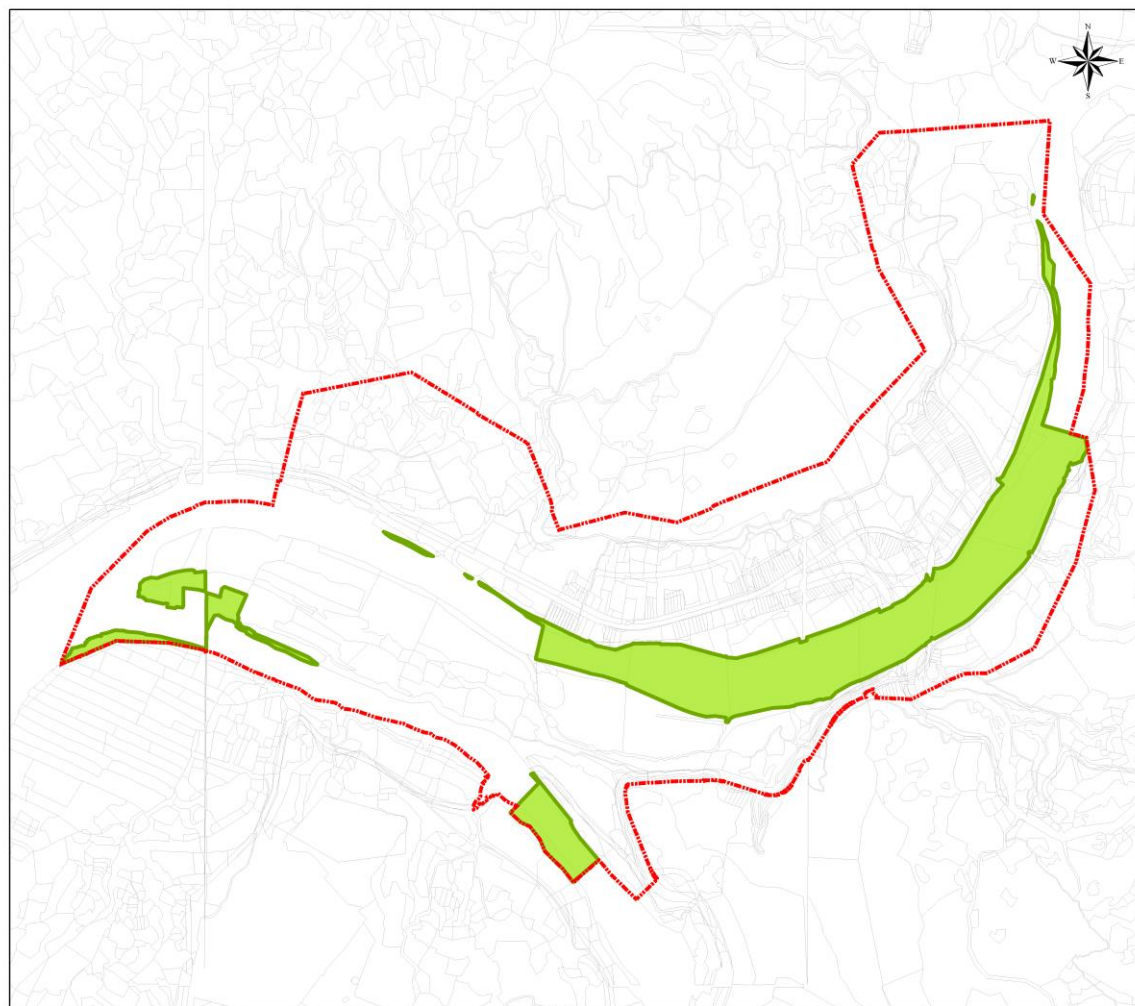
坪林示範區：功能分區劃設

依環敏圖資及河川實際行水範圍劃設國保4



坪林示範區：功能分區劃設

依相關圖資劃設國保4



圖例:

 研究範圍

 規劃範圍

國土功能分區

 國土保育地區第4類

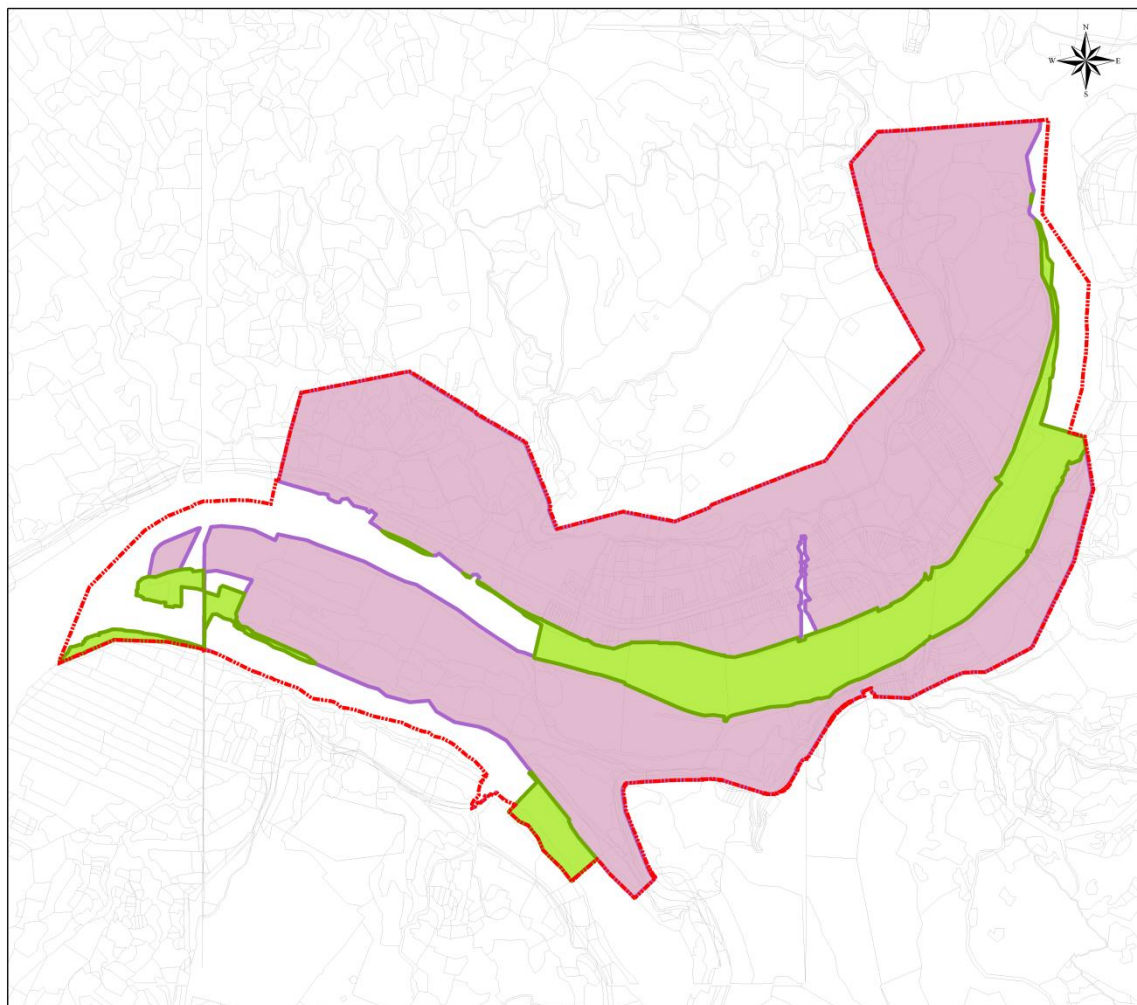
- 1.水庫蓄水範圍
- 2.都市計畫河川區
- 3.河川實際行水區

→ 依據單一地籍劃設
國土保育地區第4類

0 100 200 400 600 800
Kilometers

坪林示範區：功能分區劃設

其餘劃設城鄉1→劃設成果圖



圖例:

 研究範圍

 規劃範圍

國土保育地區第一類

 國土保育地區第4類

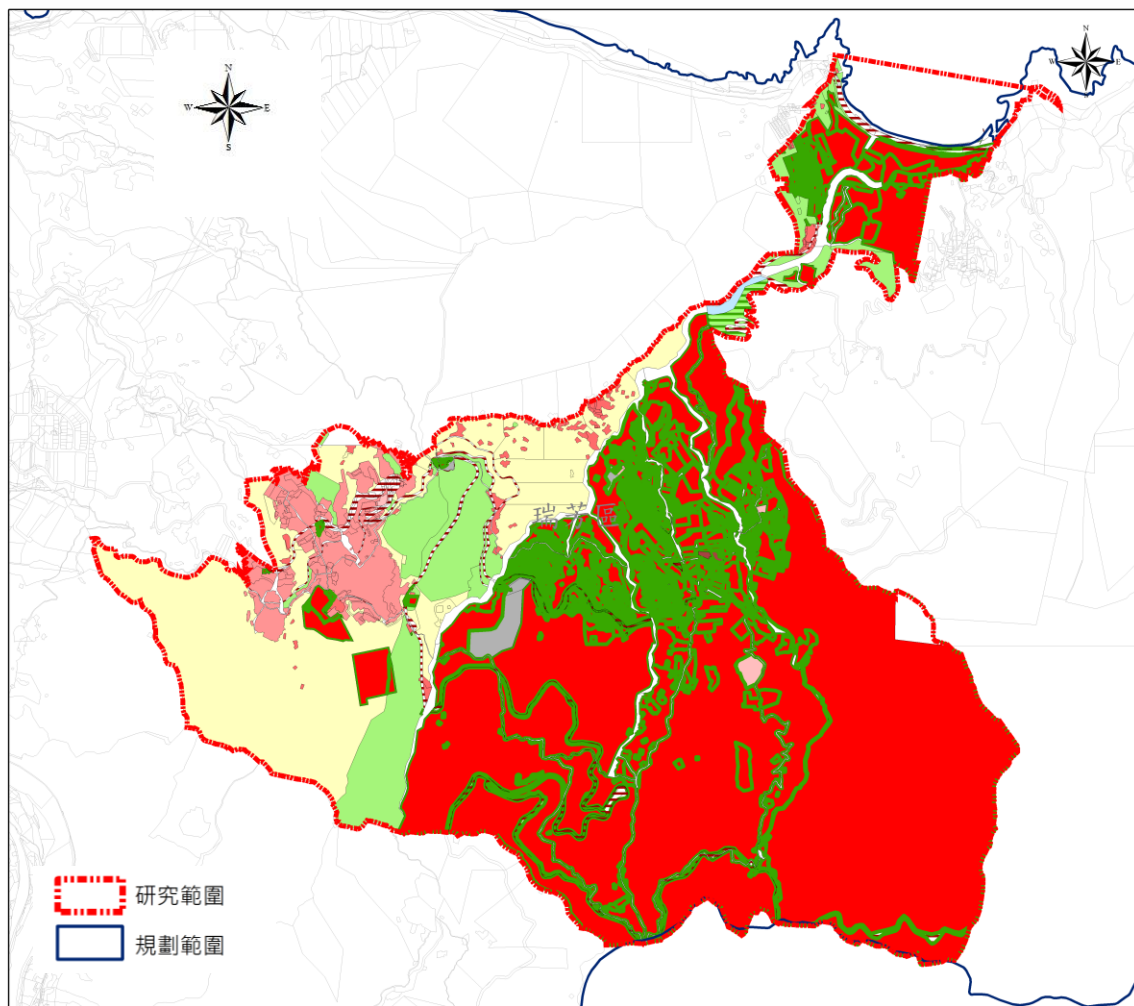
 城鄉發展地區第1類

→ 因依地籍進行作業
未登錄地未能進行劃設

0 50 100 200 300
Kilometers

瑞芳示範區：使用地劃設

非都市土地使用地編定現況



- 1.除都市計畫及國家公園計畫以外之土地均應編列使用地。
- 2.除依直轄市、縣(市)國土計畫變更者，應依原區域計畫之19種使用地編定轉換22種使用地，並參考國土利用現況調查確認編定結果。
- 3.特定目的事業用地或未編定土地須配合現況判定編定為適當使用地。

使用編定現況

未編定地	農牧用地	國土保安用地
乙種建築用地	交通用地	墳墓用地
丙種建築用地	水利用地	特目用地
丁種建築用地	遊憩用地	林業用地

0 100 200 400 600 800
Kilometers

瑞芳示範區：使用地劃設

使用地編定轉換對照

→特定目的事業用地無可對應類別

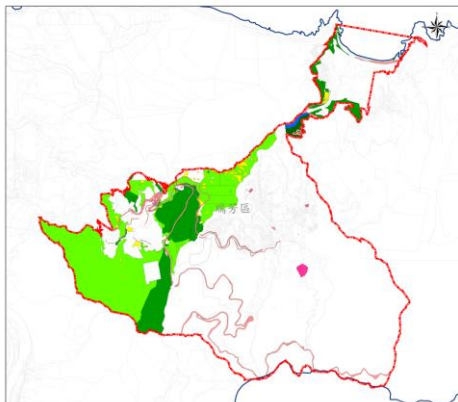
使用地類別	原區域計畫規定之使用地類別
住宅用地	甲、乙、丙種建地為住宅使用者
商業用地	甲、乙、丙種建地有商業登記者
工業用地	丁種建地及窯業用地
礦業用地	礦業用地及鹽業用地
農業用地	農牧用地及養殖用地
農業設施用地	農牧用地及養殖用地並有合法使用之農業設施
林業用地	林業用地、國有林事業區、保安林等森林地區
水利用地	水利用地或河川區或水道治理計畫線內用地範圍
保育用地	生態保護用地及國土保安用地
遊憩用地	既有遊憩用地內之合法建物或設施
風景用地	既有遊憩用地內純為自然風景資源供自然風景維護與保育使用者
文化設施用地	古蹟保存用地、或經主管機關核定之一般文化設施或其他文化設施
交通用地	交通用地、機場、一般鐵路、高速鐵路、捷運、道路、港口及上述項目相關設施

使用地類別	原區域計畫規定之使用地類別
殯葬設施用地	殯葬用地及經主管機關核定做相關使用之設施所在地
機關用地	政府機關、民意機關、國際組織、使領館及類似機構使用者
學校用地	供幼兒園、小學、中學或經教育主管機關核定做教育相關使用之設施
環保設施用地	污水處理廠、污水抽水站、雨水及污水截流站、垃圾處理場及掩埋場，廢物處理設施、空間，噪音監測處理設施、資源回收設施，或經主管機關核定作為環境保護相關設施使用者
綠地用地	非營利性且供一般民眾休憩之土地
公用事業用地	供氣象、電力、瓦斯自來水、加油站等使用
宗教用地	既有合法宗教設施
能源設施用地	供傳統能源、再生能源或經主管機關核定作為相關設施使用者
海域用地	供各類用海及其設施使用者

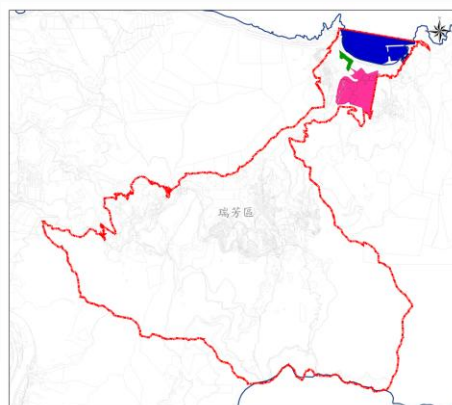
瑞芳示範區：使用地劃設

使用地編定模擬

判定方式1：
參考原編定



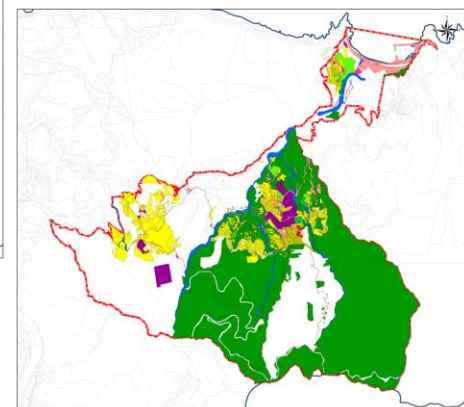
判定方式2：
依上位計畫指導



判定方式3：
參考土地性質



判定方式4：
參考國土利用現況

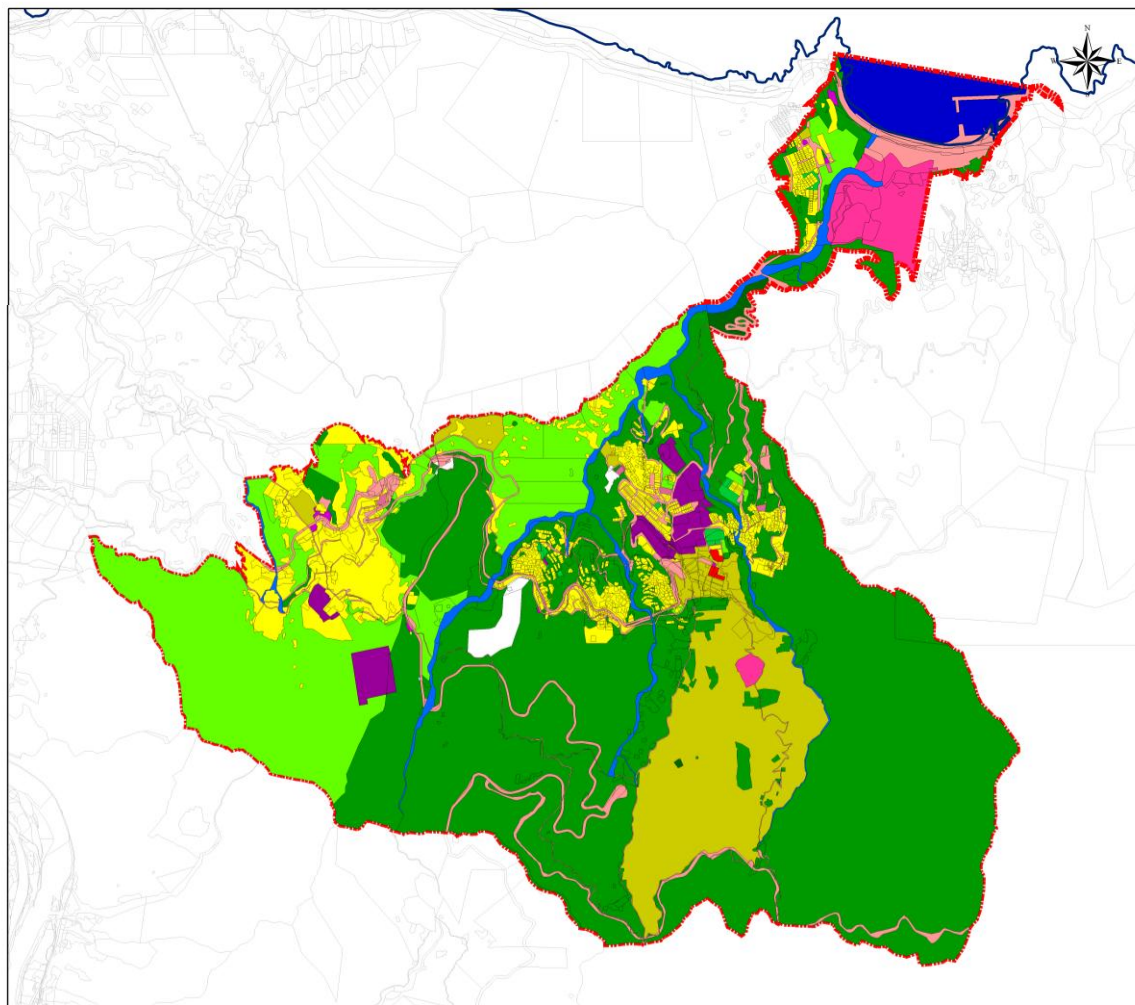


劃設順序：

1 參考原編定 > 2 上位計畫指導 > 3 參考土地性質 > 4 參考國土利用現況

瑞芳示範區：使用地劃設

使用地劃設成果



圖例:

- 研究範圍
- 規劃範圍

使用地編定

- 商業用地
- 住宅用地
- 農業用地
- 林業用地
- 水利用地
- 保育用地
- 遊憩用地
- 風景用地
- 文化設施用地
- 交通用地
- 殯葬用地
- 機關用地
- 學校用地
- 環保設施用地
- 綠地用地
- 海域用地

0 100 200 400 600 800 Kilometers

01、執行進度報告

02、模擬劃設成果

03、劃設研析及建議



使用地劃設研析與建議

環境圖資與地籍整合



圖例:

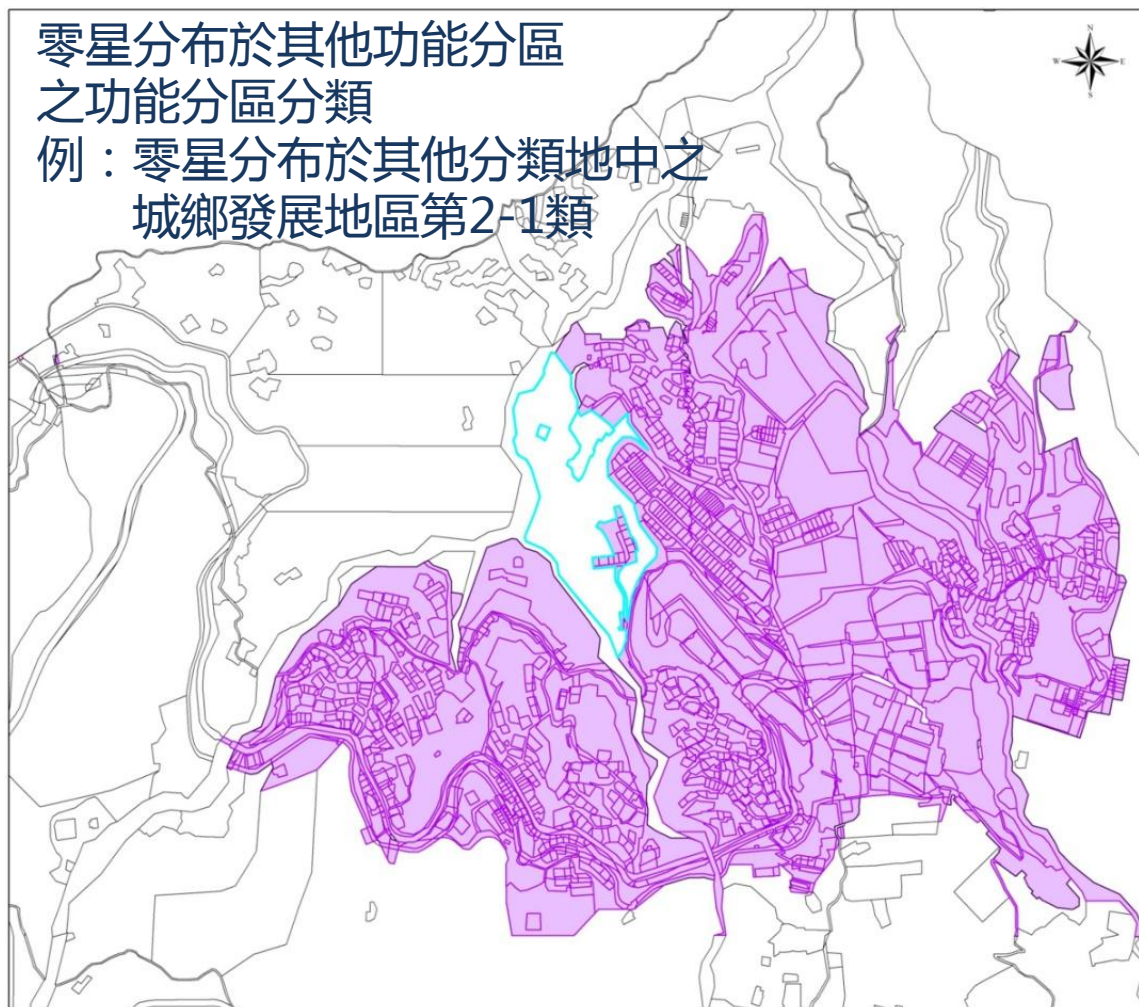
-  研究範圍
-  規劃範圍
-  河川地籍線
-  土石流潛勢溪流

→ 須依**地形圖**、**航照圖**、**地籍圖**等圖資判定
潛勢溪流實際分布，
再以地籍劃設
國土保育地區第2類

0 50 100 200 300
Kilometers

使用地劃設研析與建議

功能分區劃設完整性



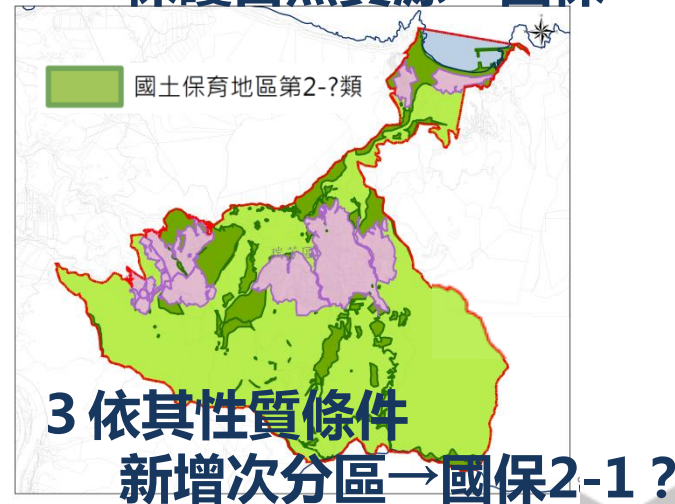
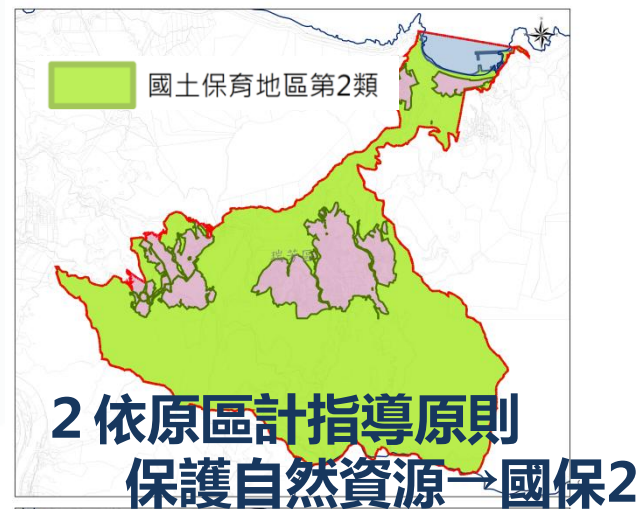
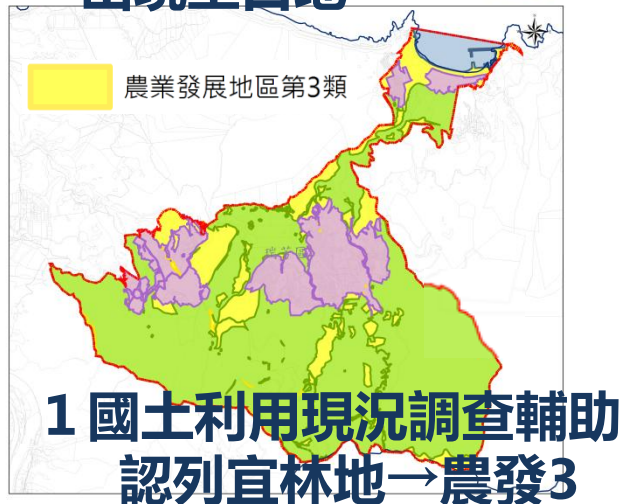
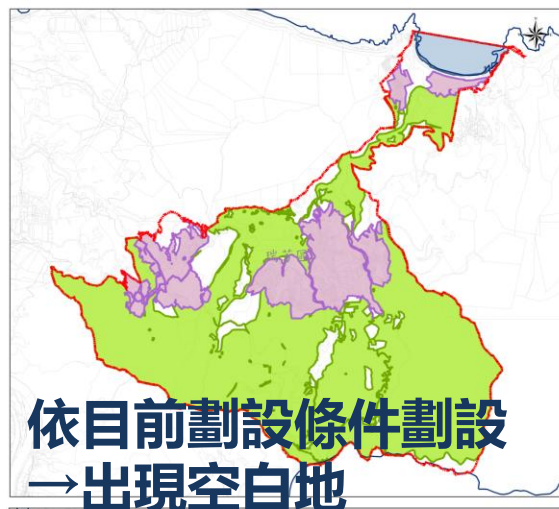
圖例:

- 研究範圍
- 規劃範圍
- 國土保育地區第2-1類
- 其他功能分區分類

➔以土地性質作優先考量。
然劃設時亦應考量劃設
完整性，以便後續管理。

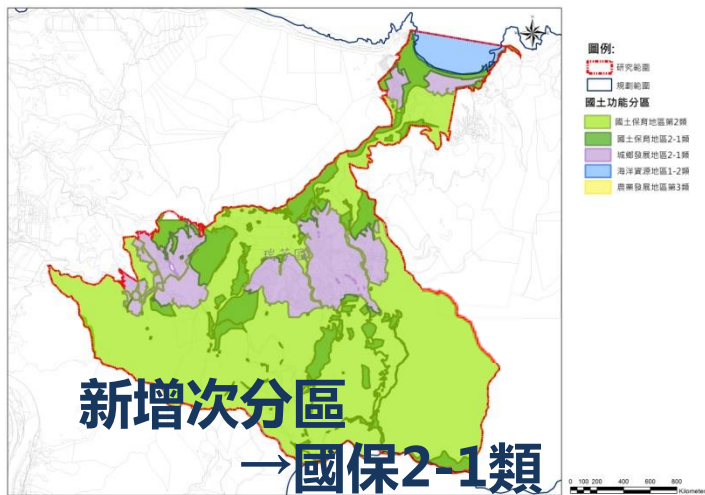
功能分區分類劃設研析與建議

瑞芳：空白地之歸類



功能分區分類劃設研析與建議

空白地歸類：次分區之土管建議



- 未能符合人口密集之條件

- 未有山坡地可利用限度查定結果

- 未能符合國土保育地區地質敏感條件

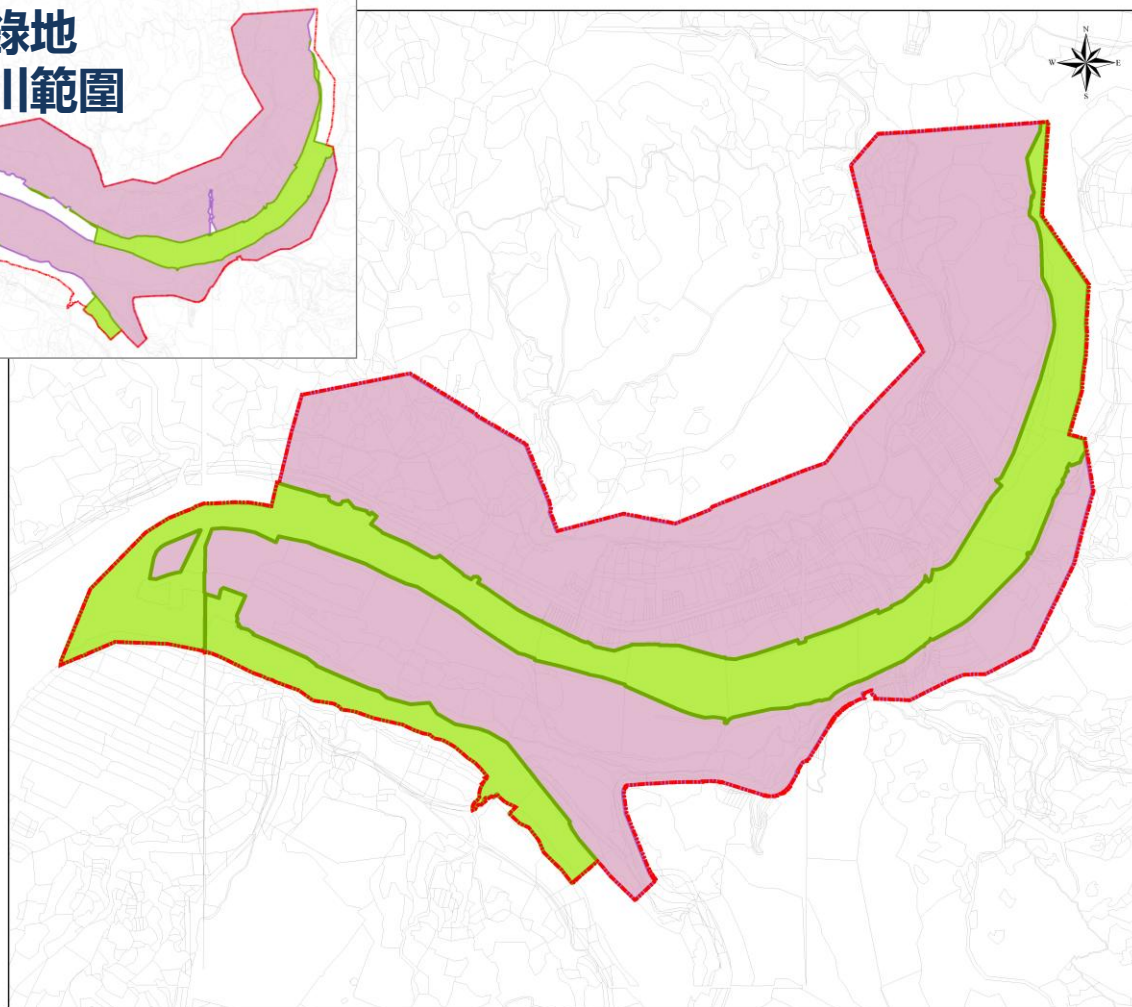
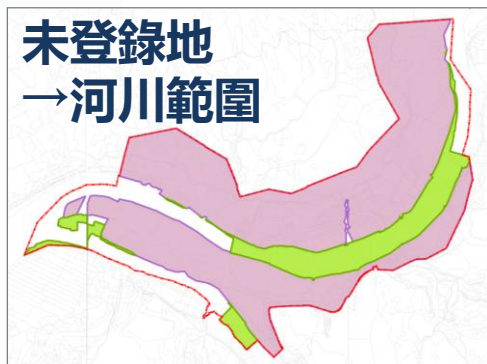
- 未能符合其他國土功能分區之劃設條件

土地使用管制規則建議：

- ◆ 土地使用在不超過環境容受力下，得允許一定規模以下之建築行為。
- ◆ 造林及水土保持設施，公用事業、社會福利事業所必需之設施等，得申請使用。
- ◆ 一般性公共設施、基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施及古蹟等，得申請使用。
- ◆ 提供當地既有集居聚落之日用品零售及服務設施，得申請使用。
- ◆ 既有合法住宅、合法農業、合法宗祠及宗教建築，
在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用。

功能分區分類劃設研析與建議

坪林：未登錄地處理



圖例:

研究範圍

規劃範圍

國土功能分區

國土保育地區第4類

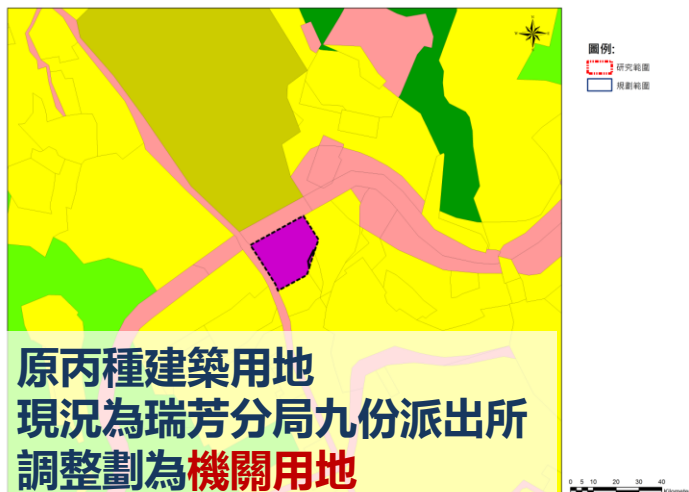
城鄉發展地區第1類

→依國保1條件
及現況判定
將未登錄地劃入

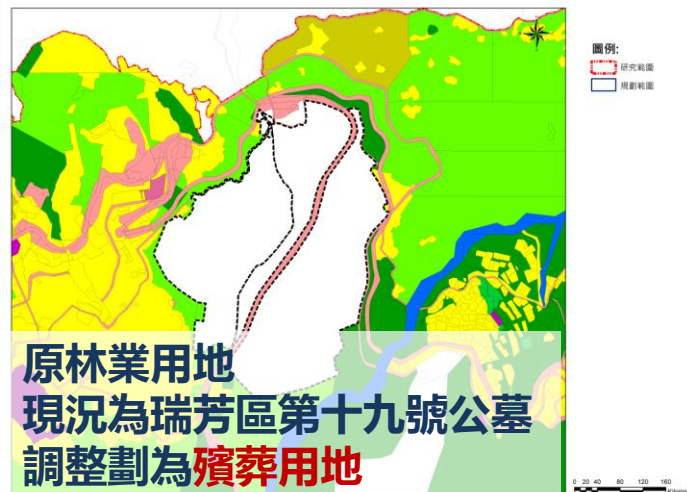
使用地劃設研析與建議

原編定與實際使用不符須調整

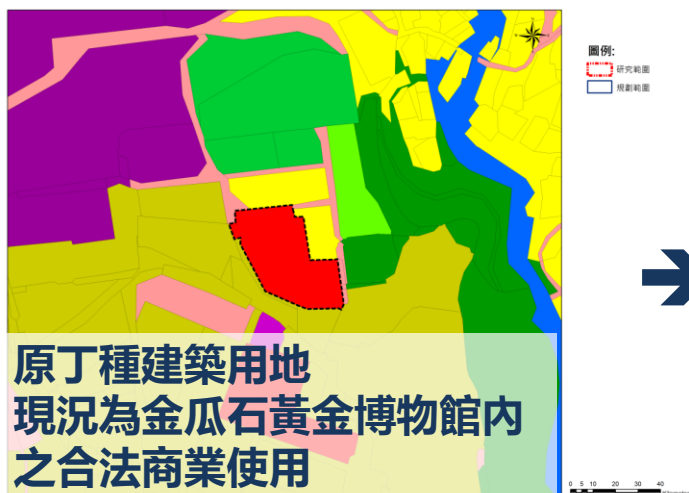
1



3



2



- ◆依照土地使用性質劃為**文化設施用地**
(需注意商業設施是否為容許使用項目)
- ◆依照土地使用現況劃為**商業用地**

使用地劃設研析與建議

依國土利用現況及相關檢核條件進行劃設

- 土地利用現況：住宅、商業、工業、宗教、學校、體育設施、福利設施、空置地、道路或道路相關設施、農作、綠地、林地

檢核條件

- 土地權屬：公有地 / 私有地
- 建物合法性：合法 / 不合法
- 土地使用合法性：合法 / 不合法
- 上位計畫指導：e.g. 風景用地 / 林業用地
- 土地性質：e.g. 保育用地



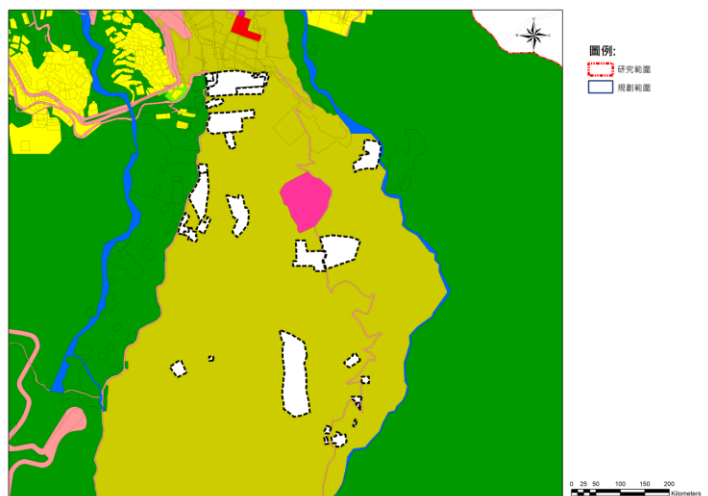
現況為商業使用

1. 公有地：劃為**商業用地**。
2. 私有地
 - (1) 合法：劃為**商業用地**。
 - (2) 不合法
 - A. 合法建物但未有合法商業登記：劃為**住宅用地**。
 - B. 依照上位計畫指導劃為**風景用地**或**林業用地**。
 - C. 依照土地性質劃為**保育用地**。

使用地劃設研析與建議

其他操作性疑義

零星土地使用認定



1.公有地

(1)考量完整性劃為**文化設施用地**。

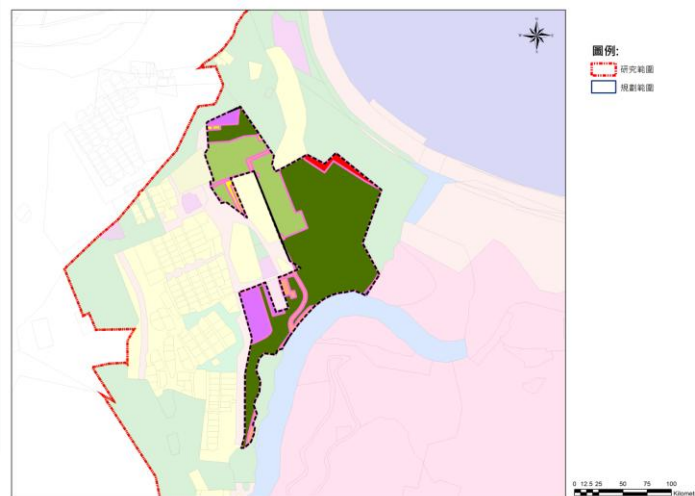
(2)依照上位計畫指導

劃為**風景用地**或**林業用地**。

(3)依照土地性質劃為**保育用地**。

2.私有地：劃為**林業用地**或**保育用地**。

單一地籍多種使用認定



◆參酌國土利用現況

可能遭遇單一地籍內有多種使用
如林地、農作、道路、商業等

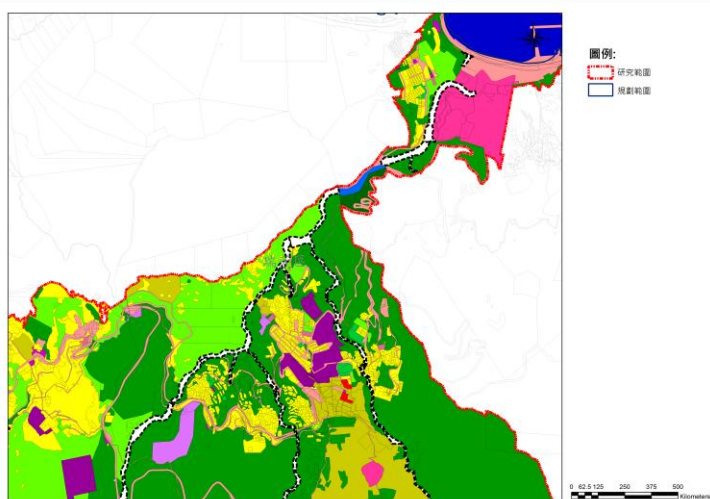
◆本計畫模擬劃設原則：

- 1.以避免影響私有土地既有權益
- 2.面積占比最大之使用作為現況

使用地劃設研析與建議

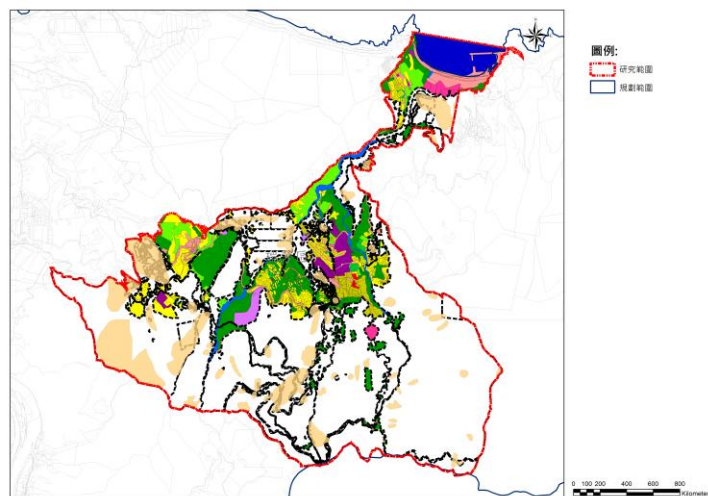
其他操作性疑義

河道使用地判定



- ◆國土利用現況河道與地籍未完全重合
→須透過**地形圖**、**航照圖**及**地籍形狀**加以判定河道範圍，以劃為水利用地。

單一形狀狹長之用地認定

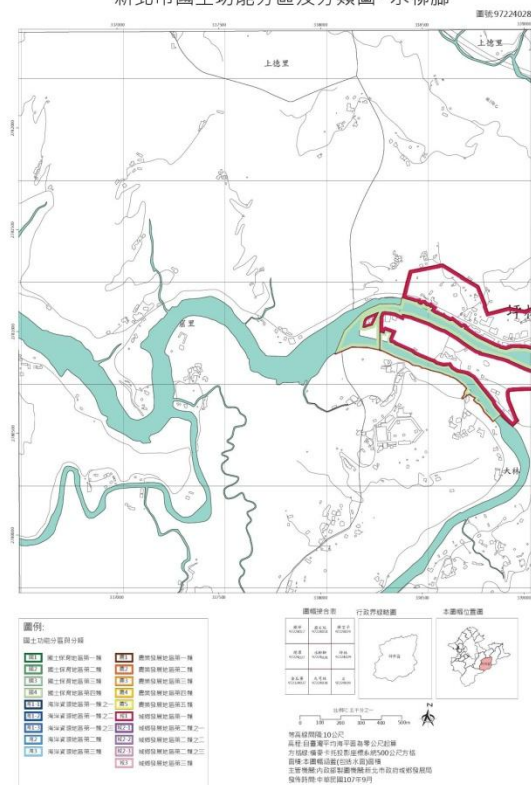


- ◆多處地籍規模較大或形狀較長
→透過**地形圖**及**地籍**判定國保地邊界，
 - 公有地/未登錄地：劃為保育用地
 - 私有地：單筆地籍面積涉及國保劃設條件達50%，劃為保育用地

「新北市國土計畫」建議法定圖說

坪林地區

新北市國土功能分區及分類圖-水柳腳



國土功能分區及其分類圖

書圖應備內容與辦理程序研析與建議

建議辦理程序

國土功能分區及其分類圖與使用地編定圖製定



直轄市、縣(市)政府與有關鄉(鎮、市、區)公所公展30天及舉行公聽會



直轄市、縣(市)國土計畫審議會及內政部國土計畫審議會審議



直轄市、縣(市)政府報請中央主管機關核定



直轄市、縣(市)政府與有關鄉(鎮、市、區)公所
公展30天，並自公告日起實施管制

註：日期與地點應登於政府公報、新聞紙及網際網路，或以其他方式廣泛周知



讓我們攜手繪出
新北市國土**第一頁**



海洋資源之檢核

海洋資源地區第一類之一符合項目表

依其他法律劃設之保護(育、留)區

海洋資源地區第二類符合項目表

容許使用項目	許可使用細目
漁業資源利用	專用漁業權範圍
海洋觀光資源遊憩	水域遊憩活動範圍
港埠航運	航道及其疏濬工程範圍
	錨地範圍
海洋科研利用	海洋科學兩水下文化資產研究活動設施設置範圍
環境廢棄物排放或處理	排洩範圍
	海洋棄置指定海域範圍
軍事及防救災相關使用	軍事相關設施設置範圍
	防救災相關設施設置範圍
原住民族傳統海域使用	原住民傳統海域使用範圍

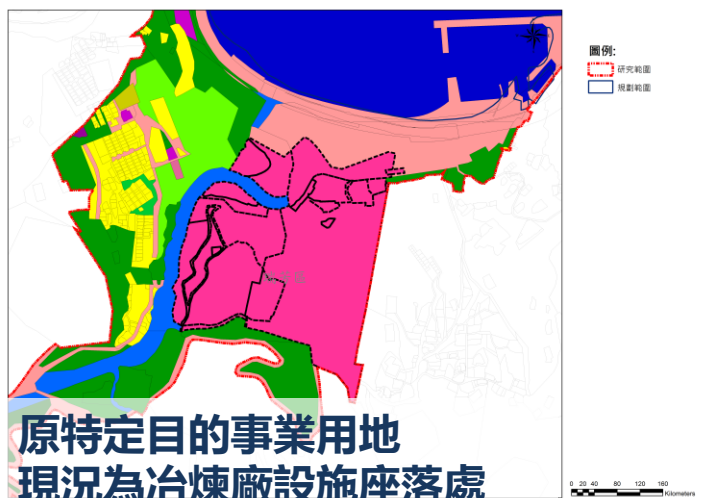
海洋資源地區第一類之二符合項目表

容許使用項目	許可使用細目
漁業資源利用	定置漁業權範圍
	區劃漁業權範圍
	漁業設施設置範圍
非生物資源利用	潮汐發電設施設置範圍
	風力發電設施設置範圍
	海洋溫差發電設施設置範圍
非生物資源利用	波浪發電設施設置範圍
	海流發電設施設置範圍
	土石採取設施設置範圍
	採礦相關設施設置範圍
	深層海水資源利用集設施設置範圍
	海水淡化設施設置範圍
海洋觀光資源遊憩	海上平台設置範圍
港埠航運	港區範圍
工程相關使用	海底電纜或管道設置範圍
	海堤區域範圍
	資料浮標站設置範圍
	海上觀測設施及儀器設置範圍
	海碇式觀測儀器設置範圍
	海域石油礦探採設施設置範圍
	跨海橋梁範圍
	其他工程範圍

使用地劃設研析與建議

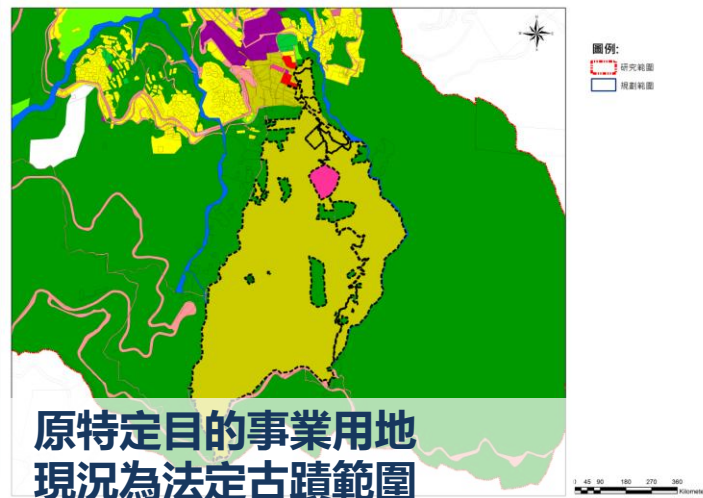
依上位指導指導及土地性質進行轉換劃設

上位計畫指導



◆「新北國土區域計畫」之
策略區「東北角人文旅遊區」指導：
保育維護具特殊地質景觀風貌，
打造為具懷舊文化景觀之觀光發展核心。

參考土地性質

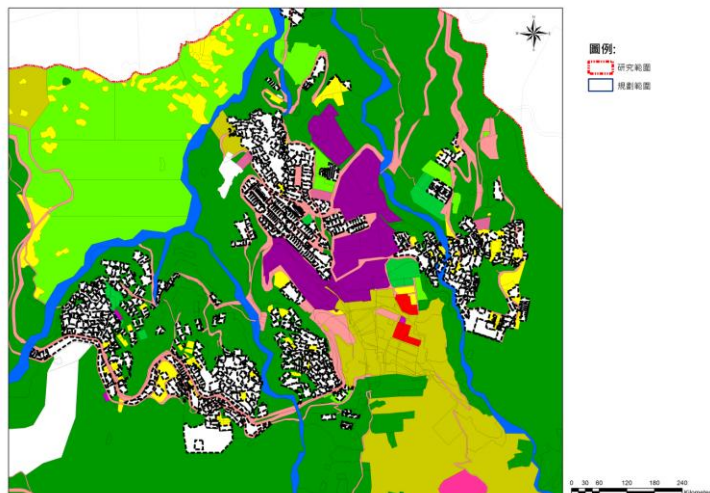


◆太子賓館、金瓜石神社等古蹟，
依其性質及未來觀光發展規劃，
調整劃為文化設施用地。

使用地劃設研析與建議

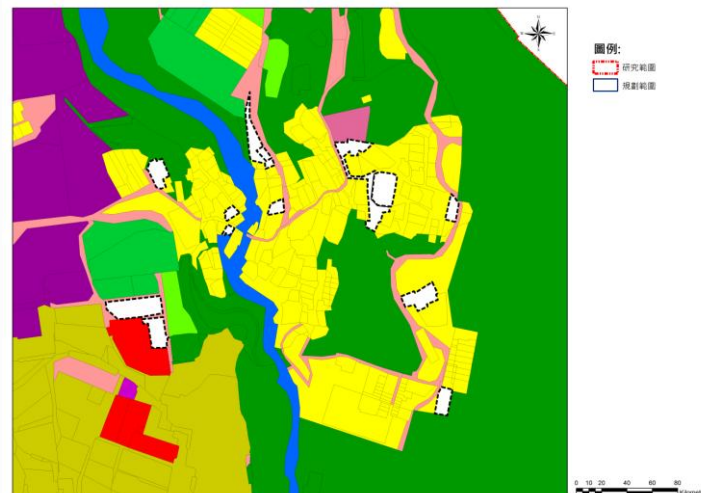
依國土利用現況及相關檢核條件進行劃設

現況為住宅使用



- 1.公有地：劃為**住宅用地**。
- 2.私有地
 - (1)合法：劃為**住宅用地**。
 - (2)不合法
 - A.依照上位計畫指導
劃為**風景用地**或**林業用地**。
 - B.依照土地性質劃為**保育用地**。

現況為商業使用

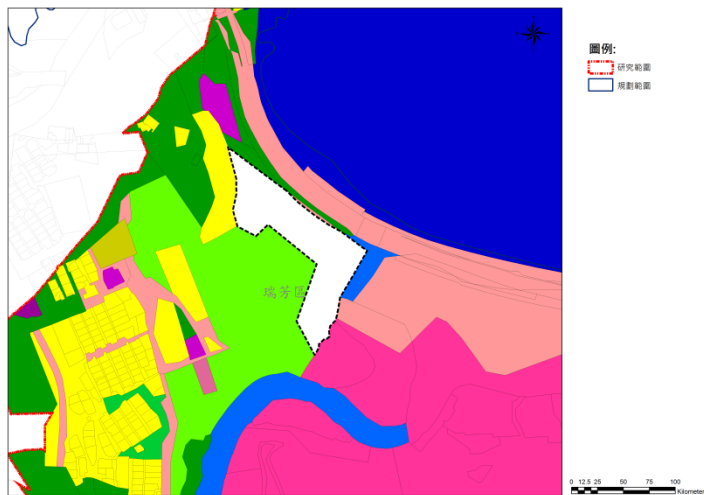


- 1.公有地：劃為**商業用地**。
- 2.私有地
 - (1)合法：劃為**商業用地**。
 - (2)不合法
 - A.合法建物但未有合法商業登記：
劃為**住宅用地**。
 - B.依照上位計畫指導
劃為**風景用地**或**林業用地**。
 - C.依照土地性質劃為**保育用地**。

使用地劃設研析與建議

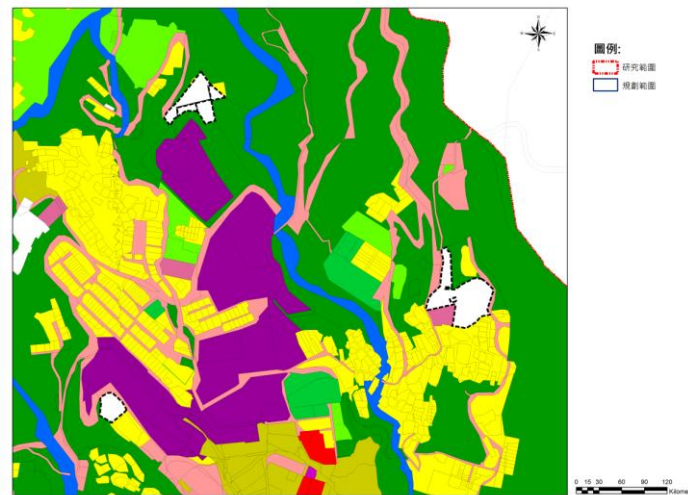
依國土利用現況及相關檢核條件進行劃設

現況為工業使用



- 1.合法：劃為**工業用地**。
- 2.不合法
 - (1)如為合法建物但為不合法使用劃為**住宅用地**。
 - (2)依照上位計畫指導劃為**風景用地**或**林業用地**。
 - (3)依照土地性質劃為**保育用地**。

現況為宗教使用

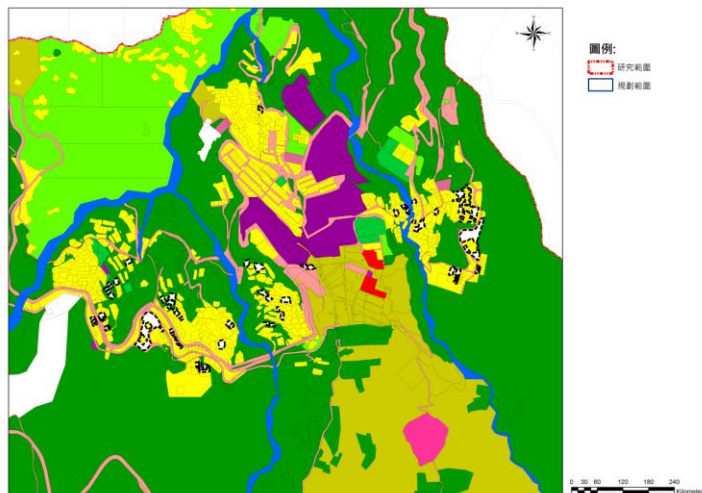


- 1.合法：劃為**宗教用地**。
- 2.不合法
 - (1)如為合法建物但為不合法使用劃為**住宅用地**。
 - (2)依照上位計畫指導劃為**風景用地**或**林業用地**。
 - (3)依照土地性質劃為**保育用地**。

使用地劃設研析與建議

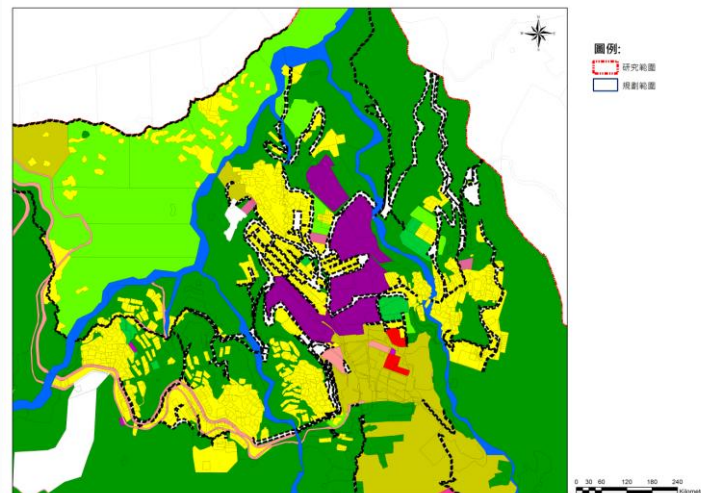
依國土利用現況及相關檢核條件進行劃設

現況為空置地



- 1.公有地：
 - (1)依照上位計畫指導劃為**風景用地**或**林業用地**。
 - (2)依照土地性質劃為**保育用地**。
- 2.私有地：劃為**住宅用地**。

現況為道路或相關設施

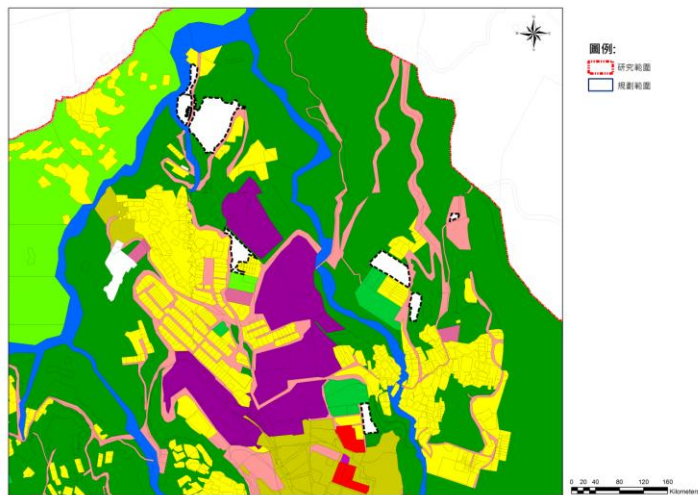


- 1.公有地：劃為**交通用地**。
- 2.私有地：
 - (1)僅供特定人通行或使用未達20年：劃為**住宅用地**。
 - (2)供公眾使用達20年：劃為**交通用地**，然應依法徵收。如未能徵收，則暫以稅賦優惠等措施進行補償。

使用地劃設研析與建議

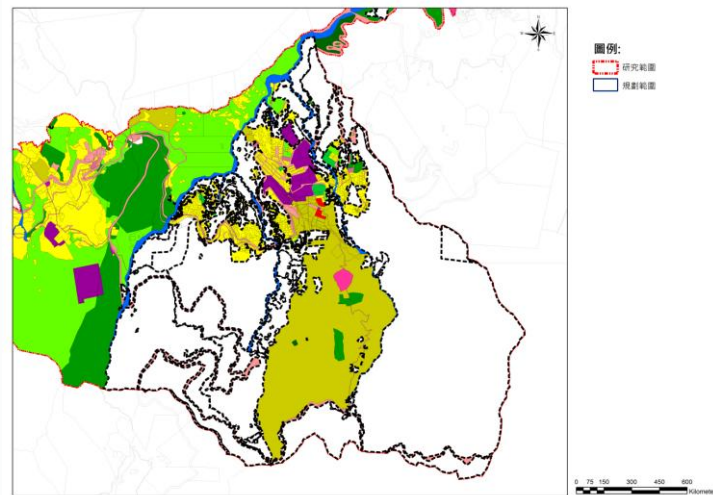
依國土利用現況及相關檢核條件進行劃設

現況為農作使用



1. 公有地：劃為**農業用地**。
2. 私有地
 - (1) 合法：劃為**農業用地**。
 - (2) 不合法：
 - A. 依照上位計畫指導劃為**風景用地**或**林業用地**。
 - B. 依照土地性質劃為**保育用地**。

現況為林地

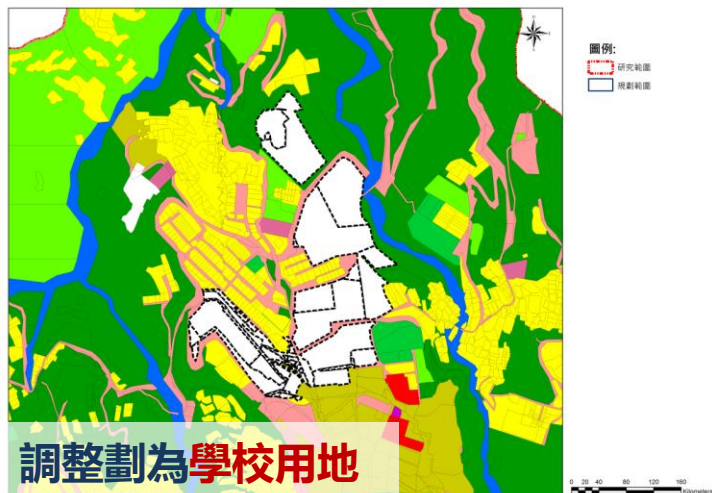


1. 依照上位計畫指導劃為**風景用地**或**林業用地**。
2. 依照土地性質劃為**保育用地**。

使用地劃設研析與建議

依國土利用現況及相關檢核條件進行劃設

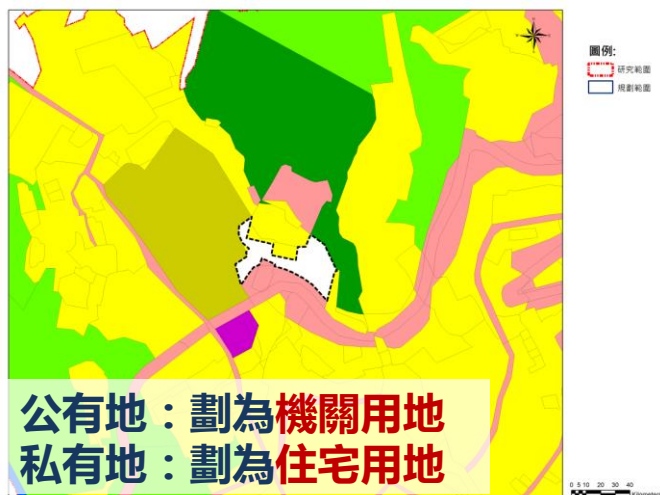
現況為學校使用



現況為體育設施



現況為福利設施



現況為綠地

