

國土計畫土地使用管制相關事宜第 44 次研商會議

壹、會議緣由

- 一、本部依國土計畫法第 23 條第 2 項授權，已研訂「國土計畫土地使用管制規則（草案）」（以下簡稱本規則草案），為利本規則草案機關研商作業，前於 112 年 2 月 14 日召開第 1 次機關研商會議，就本規則草案架構進行整體性討論，經彙整有關機關提供意見，並納入草案研修後，復於 112 年 7 月、9 月間陸續召開第 2~6 次研商會議，討論本規則草案條文、相關附表及附件，本部業就前開會議決議及各機關提供意見進行整理研析，將於彙整完成後辦理本規則草案預告作業。
- 二、另針對基於國土功能分區範圍之完整性而劃入農 4、城 2-1、城 3 範圍內，非屬原區域計畫法劃定為鄉村區之零星土地，其管制方式尚未能明確規範，本次會議爰就上開議題研提相關管制規定；又本署前於 112 年 11 月 10 日及 13 日召開原住民族土地使用管制規則（以下簡稱原民土管）（草案）第 1 次及第 2 次機關研商會議，並提出採農 4（原）劃設方案一及方案二如擬新增作住宅使用，應先辦理鄉村地區整體規劃（聚落規劃）之政策方向，惟會上原住民族委員會及各直轄市、縣（市）政府提出諸多意見，尚未能達成共識，經本署盤點原住民族地區所在之 11 直轄市、縣（市）農 4（原）劃設情形後，於本次會議續就農 4（原）之國土功能分區劃設方式及其土地使用管制提出相關建議。

三、綜上，本次討論議題如下：

- （一）議題一：農 4、城 2-1、城 3 範圍內非屬原區域計畫法劃定鄉村區之零星土地使用管制規定

(二) 議題二：農業發展地區第 4 類（原）土地使用管制規定

貳、討論事項：

議題一：農 4、城 2-1、城 3 範圍內非屬原區域計畫法劃定鄉村區之零星土地使用管制規定

說明：

- 一、依全國國土計畫之國土功能分區劃設條件，得將符合城 2-1、城 2-2、城 2-3 劃設條件範圍內之零星土地一併劃入，又原依區域計畫法劃定之鄉村區，得劃設為農 4、城 2-1、城 3，且依本署「國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊」之鄉村區單元劃設原則，屬鄉村區周邊夾雜之零星土地得納入鄉村區單元，且部分直轄市、縣（市）政府亦參考通案性原則，研擬因地制宜之鄉村區單元劃設原則。前開得將零星土地一併劃入周邊國土功能分區及其分類之規定，係基於國土功能分區範圍之完整性而訂定。
- 二、基於國土計畫以計畫引導土地使用之精神，已有計畫之土地，按原計畫實施管制，無計畫之土地，回歸本規則草案規定辦理。依目前本規則草案之研訂方向，針對基於國土功能分區區塊完整性而納入之零星土地，或 5 年內有發展需求惟未完成開發之土地，在未有計畫引導其使用前，除原則允許其可按原區域計畫法編定之使用地容許使用項目使用外，仍應維持低強度使用，例如：城 2-2 範圍內之零星土地位屬山坡地範圍者適用農 3 規定，其餘土地適用農 2 規定；另依全國國土計畫規定，城 2-3 範圍內土地於未完成開發前，得申請一般性公共設施、基礎維生設施以及古蹟等使用，並避免新增住商、工業及遊憩使用；惟就農 4、城 2-1、城 3 範圍內之

零星土地尚無訂定相關規定。

三、經盤點各直轄市、縣（市）非都市土地鄉村區總面積約 26,214.65 公頃，劃設為城 2-1、城 3 及農 4 之鄉村區單元納入零星土地總面積約 1,739.46 公頃（如表 1），其中該零星土地屬農牧、養殖、林業、國土保安用地等非可建築用地之面積合計約 480.77 公頃（如表 2，相關樣態如附圖）。

表 1 各直轄市、縣（市）城 2-1、城 3 及農 4 鄉村區單元納入零星土地面積彙整表
（單位：公頃）

縣市	城 2-1、城 3 及農 4 鄉村區單元零星土地納入面積	鄉村區總面積	零星土地納入面積佔鄉村區總面積比例
臺中市	60.15	1,308.34	4.6%
基隆市	1.15	11.11	10.39%
臺南市	159.92	3,957.72	4.04%
高雄市	96.30	1,415.82	6.80%
新北市	31.76	320.99	9.89%
宜蘭縣	15.15	399.90	3.79%
桃園市	72.40	876.60	8.26%
新竹縣	5.96	382.38	1.56%
苗栗縣	47.24	527.16	8.96%
南投縣	81.03	1,175.01	6.90%
彰化縣	137.02	3,860.78	3.55%
新竹市	9.25	166.66	5.55%
雲林縣	402.55	4,048.77	9.94%
嘉義縣	106.36	2,553.16	4.17%
屏東縣	289.89	3,244.52	8.93%
花蓮縣	118.90	741.95	16.03%
臺東縣	33.72	747.25	4.51%
澎湖縣	70.71	476.52	14.84%
總計	1,739.46	26,214.65	6.64%

註：國土功能分區圖以桃園市報部審議版草案及其他 21 直轄市、縣（市）公開展覽草案為準。非都市土地使用地編定以 112 年內政部測繪中心提供地籍圖為準。

表 2 各直轄市、縣（市）城 2-1、城 3 及農 4 鄉村區單元納入零星土地屬農牧、養殖、林業、國土保安用地面積彙整表（單位：公頃）

縣市	林業用地	國土保安用地	農牧用地	養殖用地	總計
臺中市	0.23	0.03	8.42	--	8.68
基隆市	0.69	--	0.09	--	0.79
臺南市	0.21	--	41.89	2.52	44.62
高雄市	1.11	0.14	16.38	0.14	17.76
新北市	4.58	0.00	7.98	--	12.55
宜蘭縣	--	--	1.34	0.03	1.38
桃園市	0.10	0.13	27.36	0.08	27.67
新竹縣	0.07	--	--	--	0.72
苗栗縣	0.31	0.22	6.29	0.00	6.83
南投縣	3.13	0.03	33.85	0.00	37.01
彰化縣	0.02	0.10	14.46	0.13	14.72
新竹市	0.00	--	0.32	--	0.32
雲林縣	0.09	0.09	115.29	3.77	119.25
嘉義縣	0.45	0.40	45.64	2.31	48.80
屏東縣	5.79	0.31	71.05	0.34	77.48
花蓮縣	0.63	0.00	44.92	--	45.55
臺東縣	0.07	--	8.66	--	8.73
澎湖縣	0.43	0.98	6.48	0.03	7.92
總計	17.90	2.44	451.08	9.35	480.77

四、按目前本規則草案內容，上開 480.77 公頃零星非可建築用地劃設為農 4、城 2-1、城 3 後即可申請建築使用，基於國土計畫以計畫引導土地使用之精神，並為符合公平正義原則，爰建議農 4、城 2-1、城 3 範圍內之零星土地，在未有計畫引導其使用前，除原則允許其仍可按原區域計畫法編定之使用地容許使用項目使用外，應維持低強度使用。如有其他開發利用或特殊使用需求，得由直轄市、縣（市）政府辦理鄉村地區整體規劃或直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討，依照國土計畫法第 23 條第 4 項授權訂定因地制宜土地使用管制規則；於辦理鄉村地區整體規劃或直轄市、縣（市）國土

計畫通盤檢討前，則建議比照其他計畫型國土功能分區（城2-2）範圍內零星土地之管制方式，即位屬山坡地範圍者適用農3規定，其餘土地適用農2規定。

五、綜上，建議新增本規則草案第6條第3項條文：「經劃設為農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2類之1及第3類範圍，非屬原區域計畫法劃定之鄉村區、工業區或特定專用區之土地，位屬山坡地範圍者適用附表一農業發展地區第3類規定，其餘土地適用附表一農業發展地區第2類規定。」

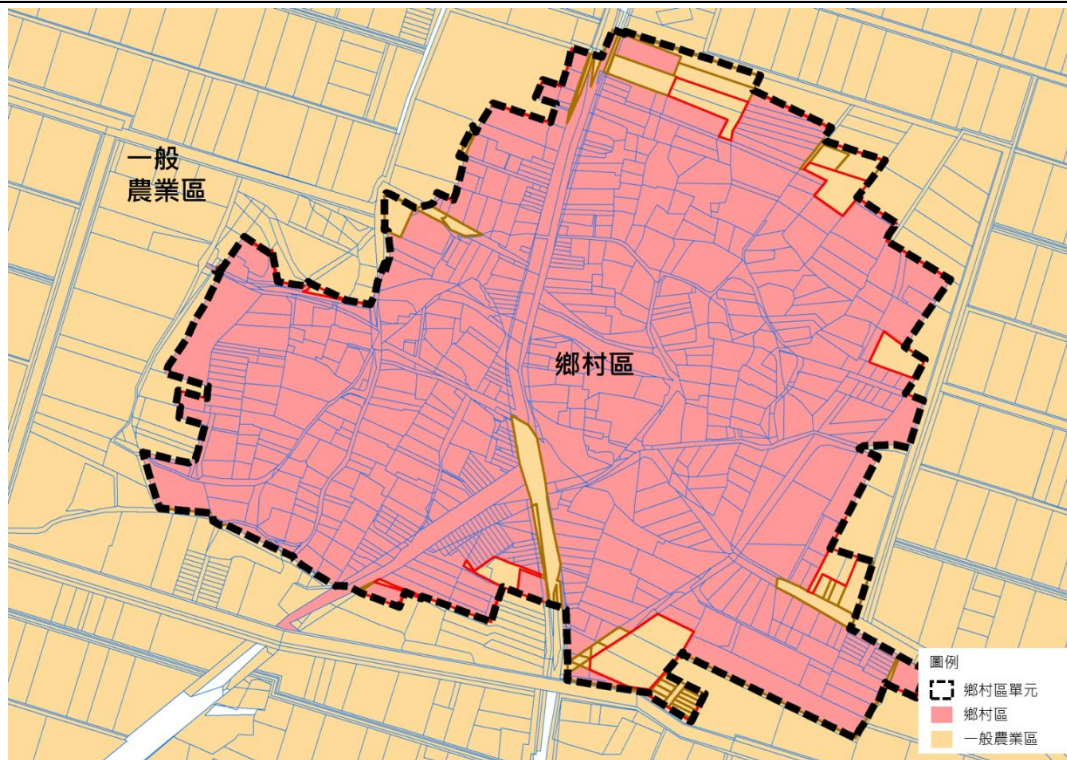
表3 國土計畫土地使用管制規則（草案）條文修正建議

條次	建議修正條文	目前條文	說明
（新增第6條第3項）	<u>經劃設為農業發展地區第四類、城鄉發展地區第二類之一及第三類範圍，非屬原區域計畫法劃定之鄉村區、工業區或特定專用區之土地，位屬山坡地範圍者適用附表一農業發展地區第3類規定，其餘土地適用附表一農業發展地區第2類規定。</u>	（無）	（新增說明三第（四）點） <u>（四）農業發展地區第四類、城鄉發展地區第二類之一及第三類範圍內得劃入非屬原區域計畫法劃定之鄉村區、工業區或特定專用區之零星土地，係基於國土功能分區範圍完整性。基於國土計畫強調以計畫引導土地使用，並為符合公平正義原則，爰明訂該類土地應按是否位於山坡地範圍，適用農業發展地區第二類或第三類之使用項目。如有其他開發利用或特殊使用需求，得由直轄市、縣（市）政府辦理鄉村地區整體規劃或直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討，依照本法第23條第4項授權訂定因地制宜土地使用管制規則。</u>

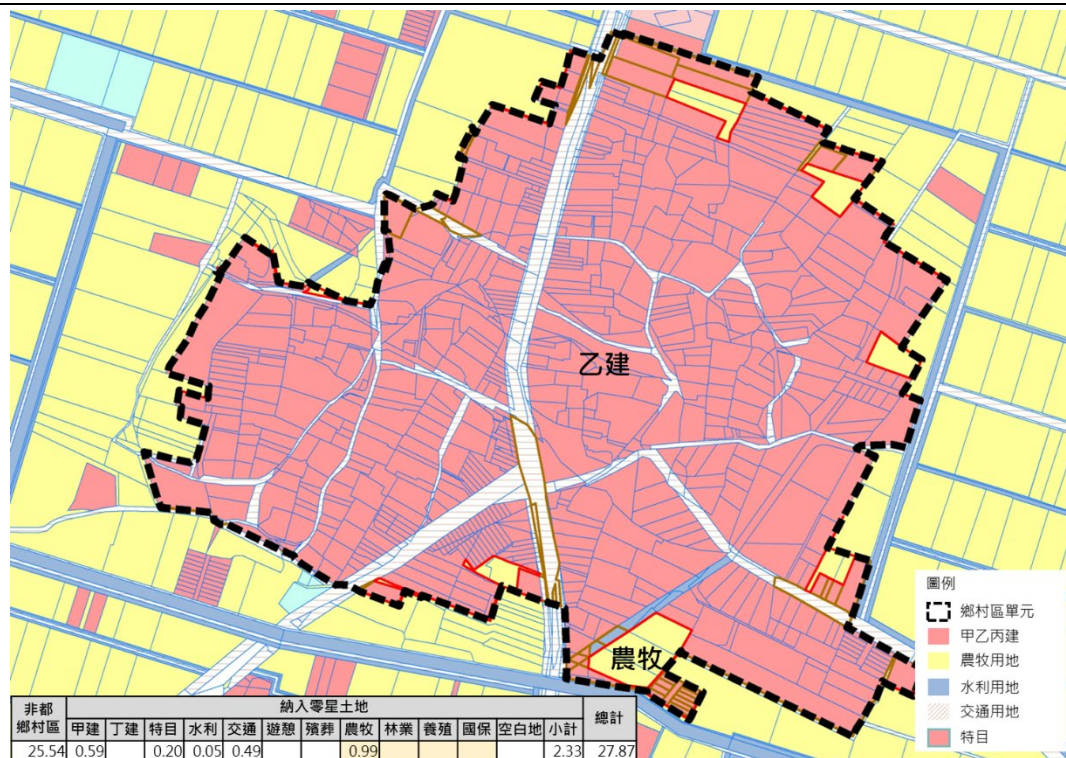
擬辦：依本次會議結論修正「國土計畫土地使用管制規則」（草案）條文。

附圖 劃設為城 2-1、城 3 及農 4 之鄉村區單元納入零星土地屬農牧、養殖、林業、國土保安用地之樣態

1. 雲林縣四湖鄉順天段

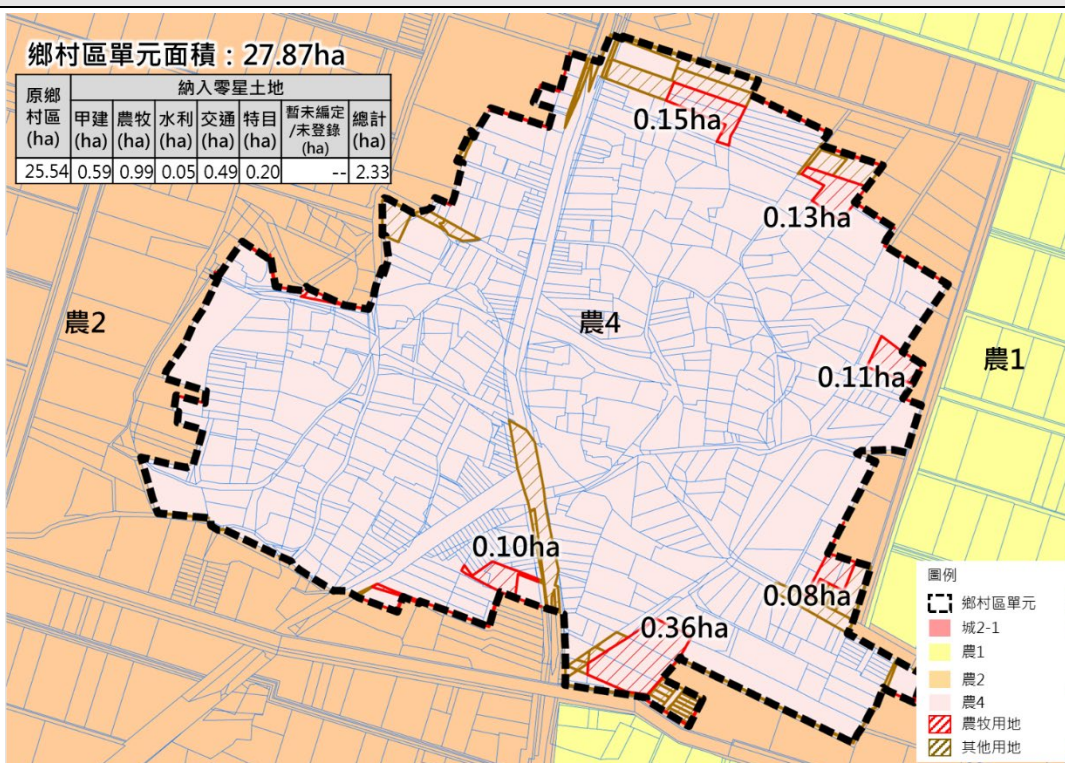


非都市土地使用分區圖

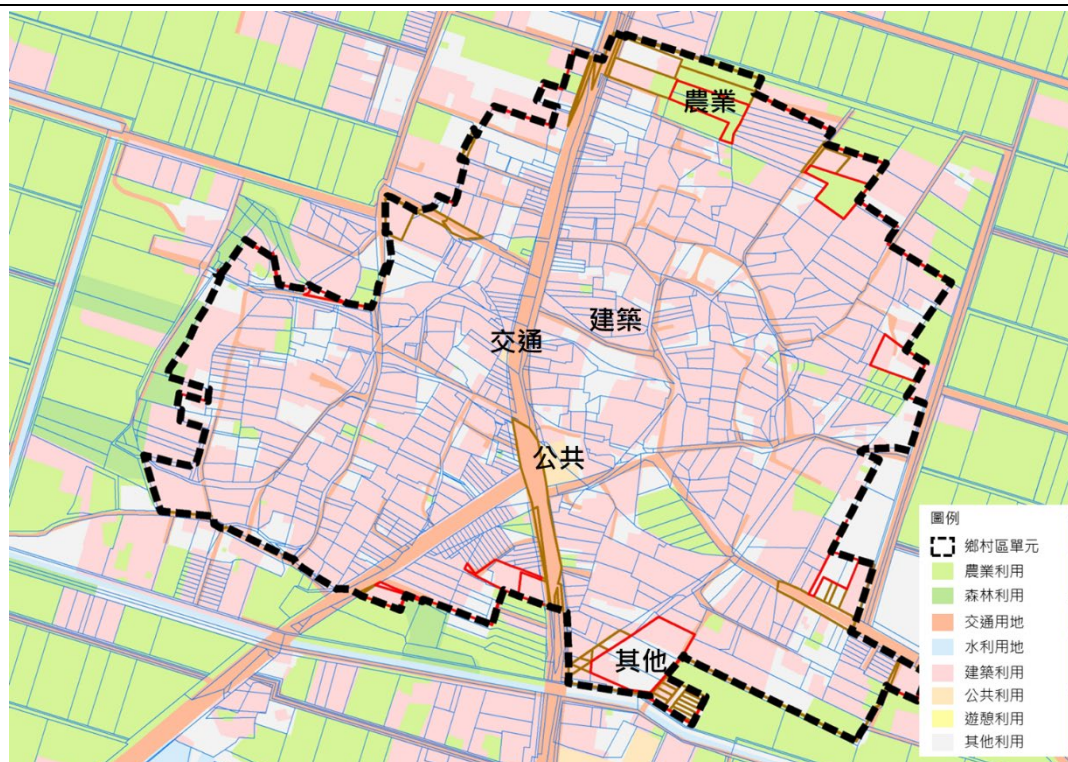


非都市土地使用地編定圖

1. 雲林縣四湖鄉順天段

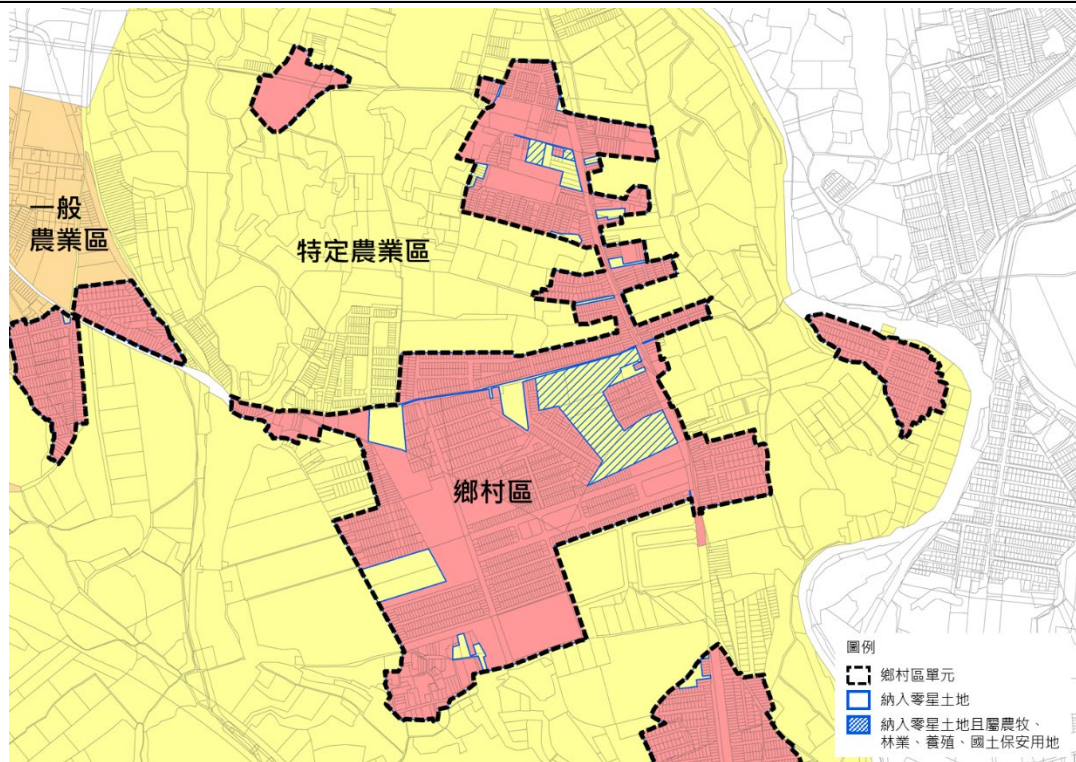


國土功能分區圖（草案）

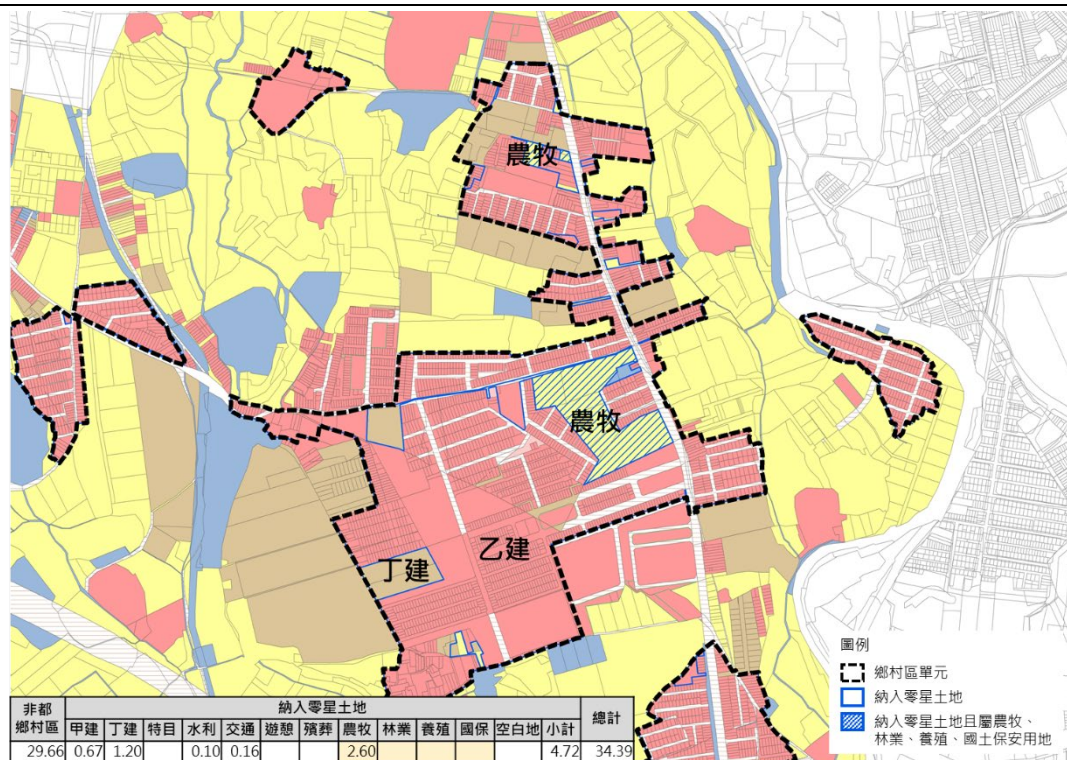


國土利用現況調查圖

2. 桃園市平鎮區金獅段（零星土地以農牧用地為主）

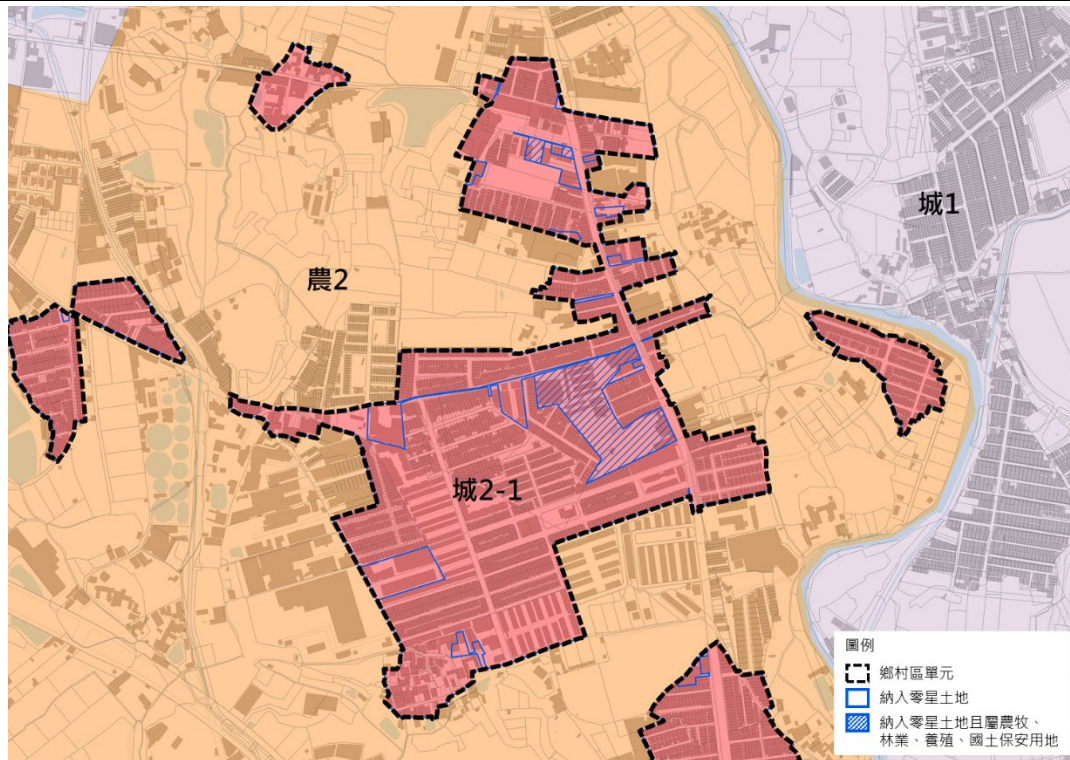


非都市土地使用分區圖

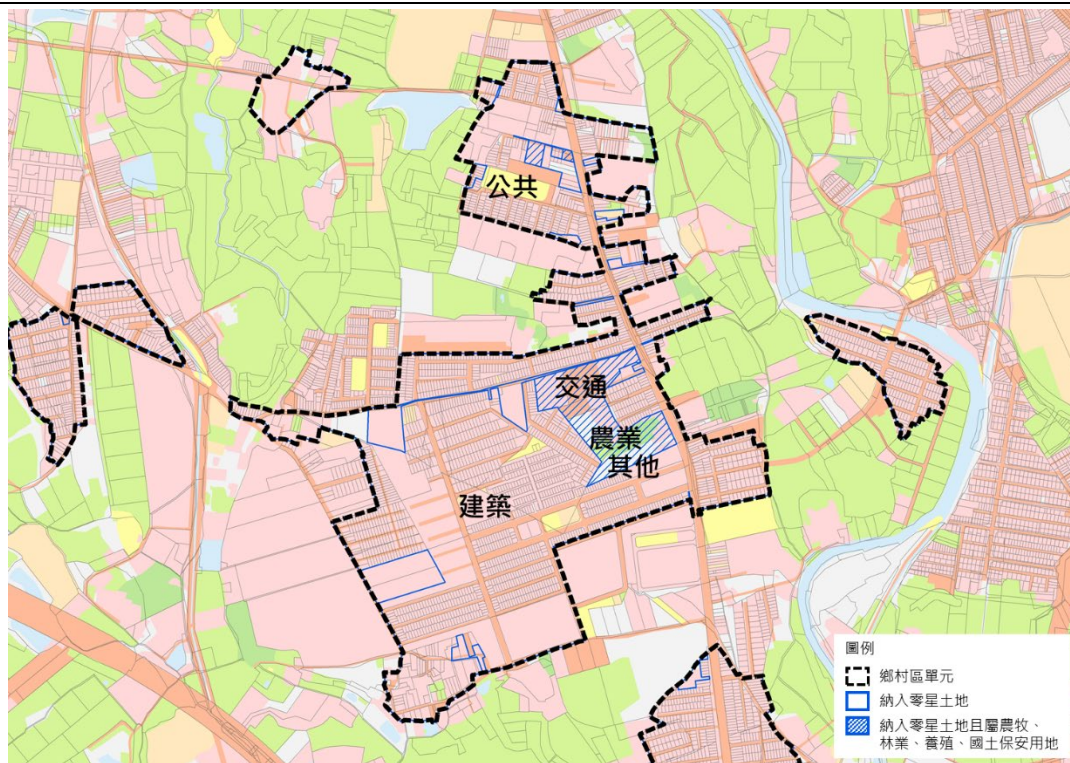


非都市土地使用地編定圖

2. 桃園市平鎮區金獅段（零星土地以農牧用地為主）

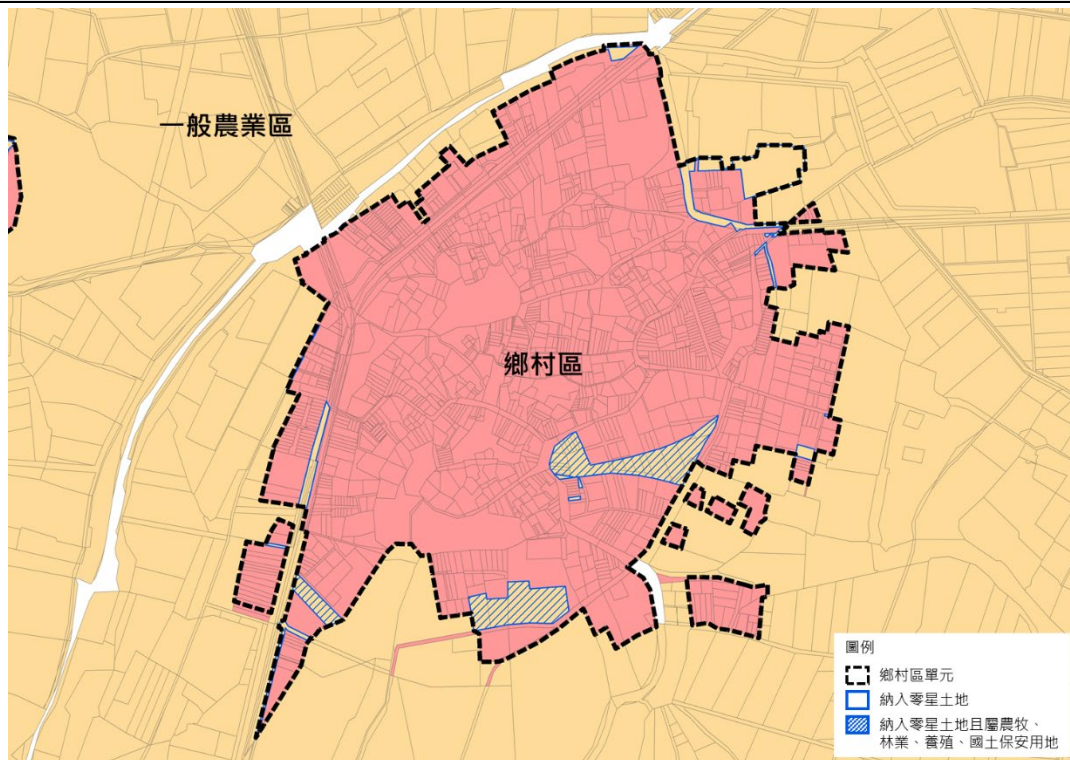


國土功能分區圖（草案）

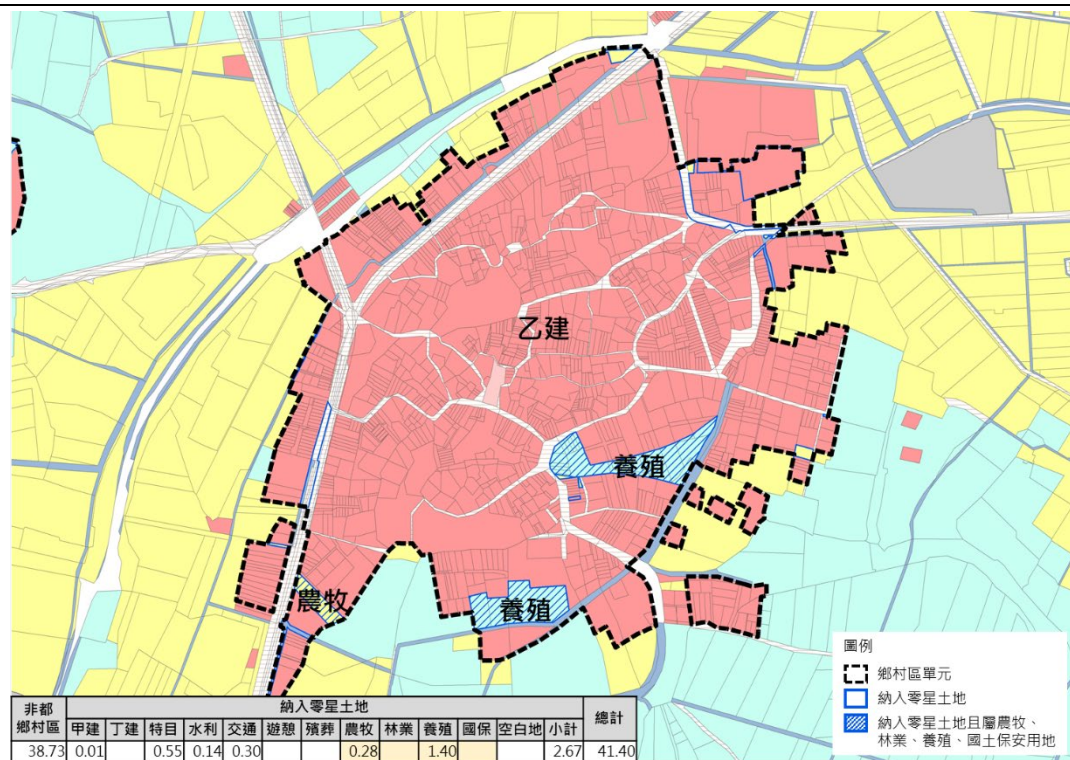


國土利用現況調查圖

3. 嘉義縣布袋鎮建興段（零星土地以養殖用地為主）

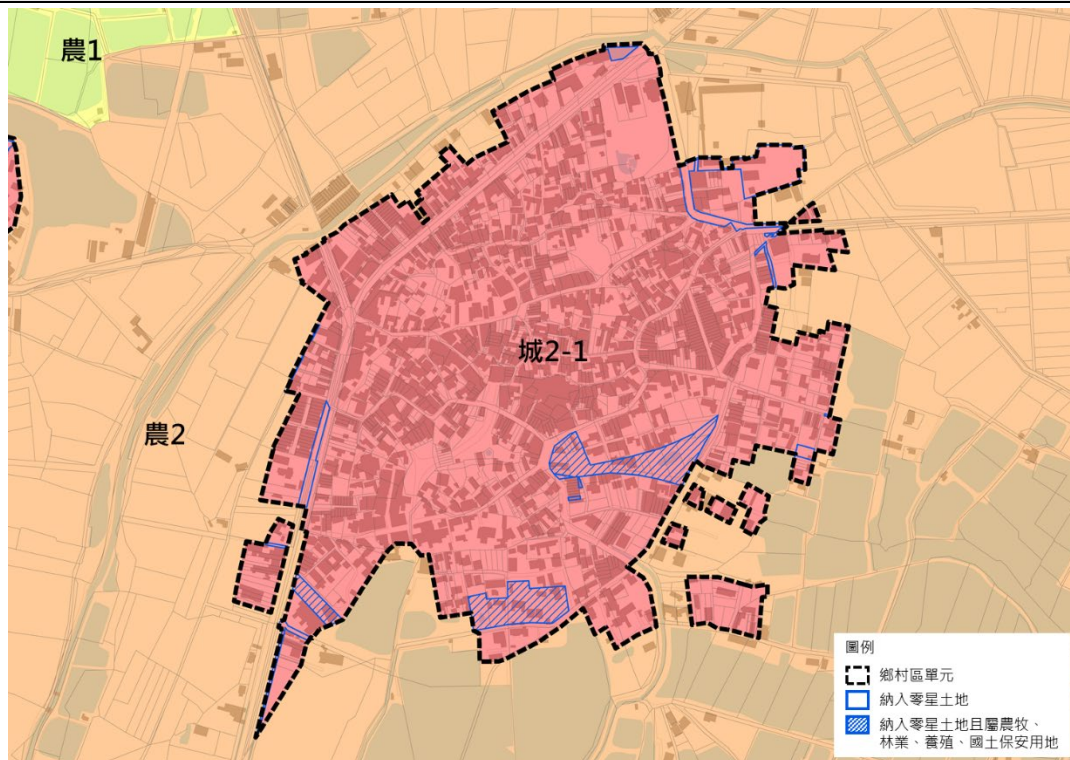


非都市土地使用分區圖

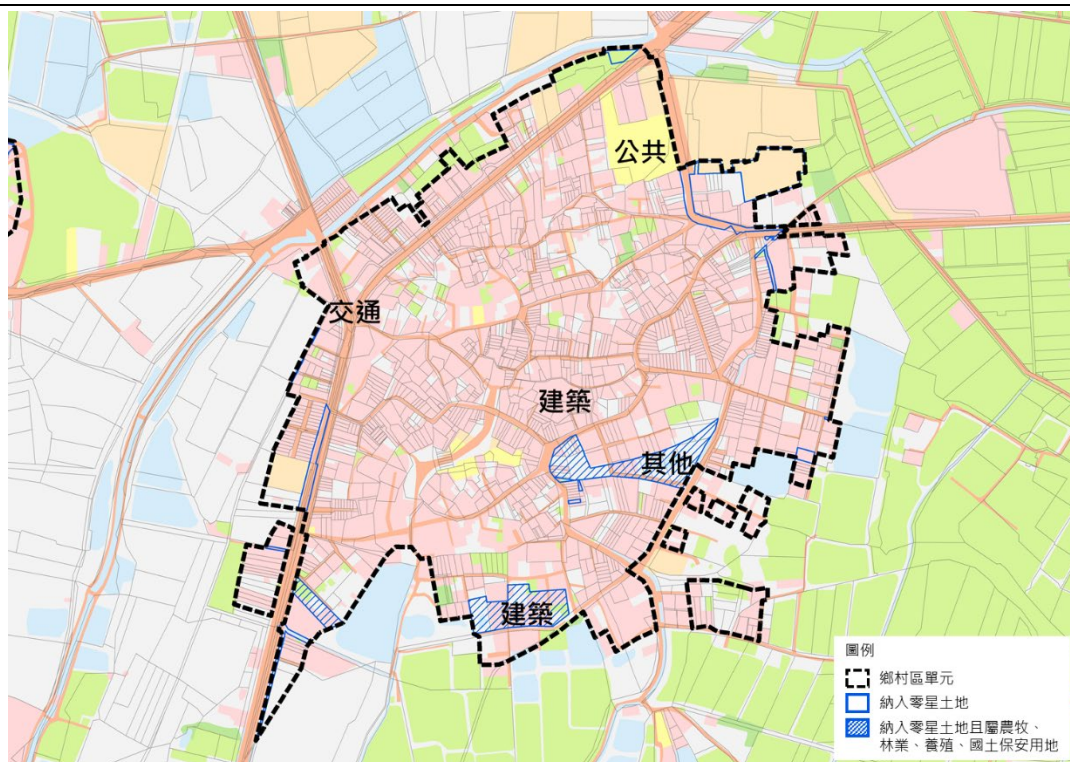


非都市土地使用地編定圖

3. 嘉義縣布袋鎮建興段（零星土地以養殖用地為主）

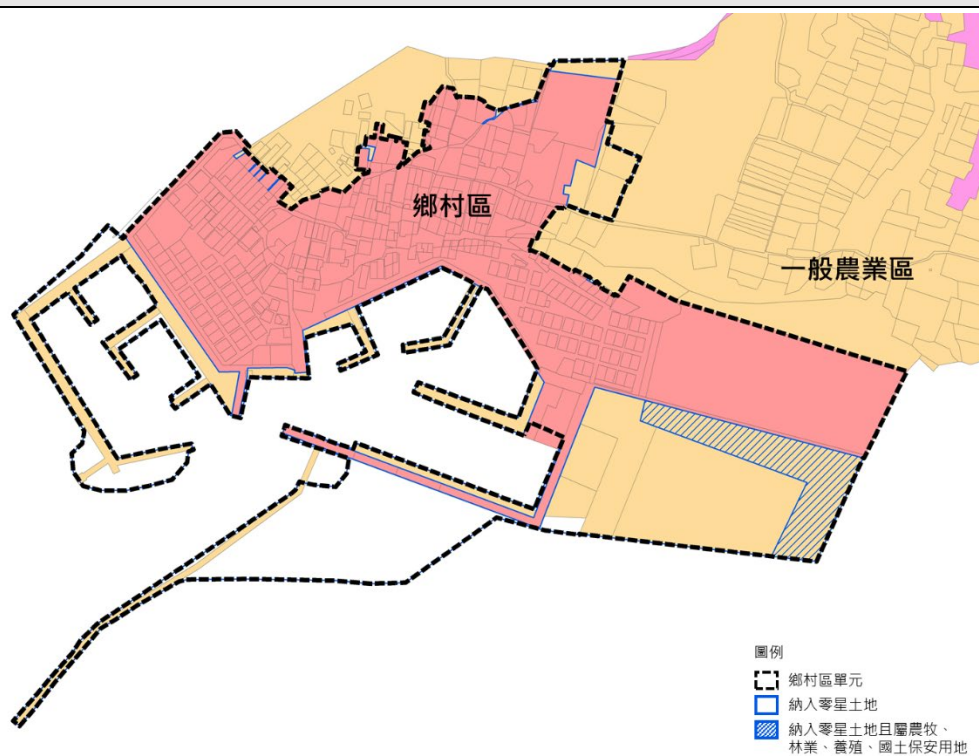


國土功能分區圖（草案）

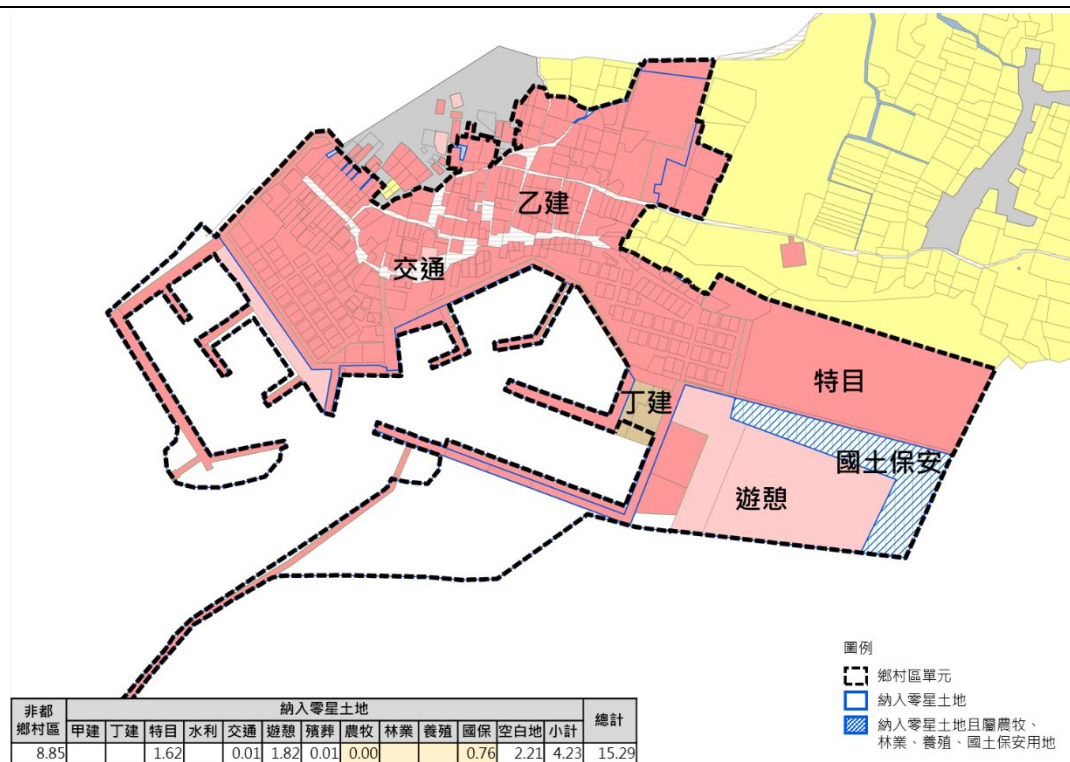


國土利用現況調查圖

4. 澎湖縣白沙鄉鳥嶼新段（零星土地以國土保安用地為主）

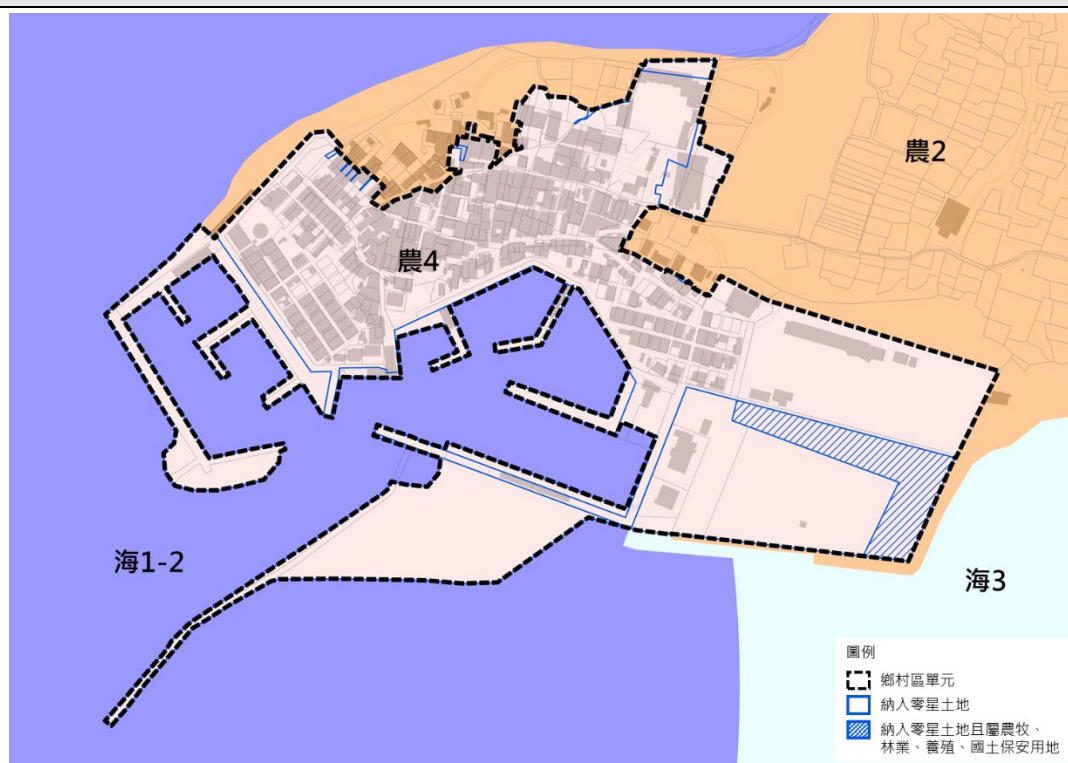


非都市土地使用分區圖

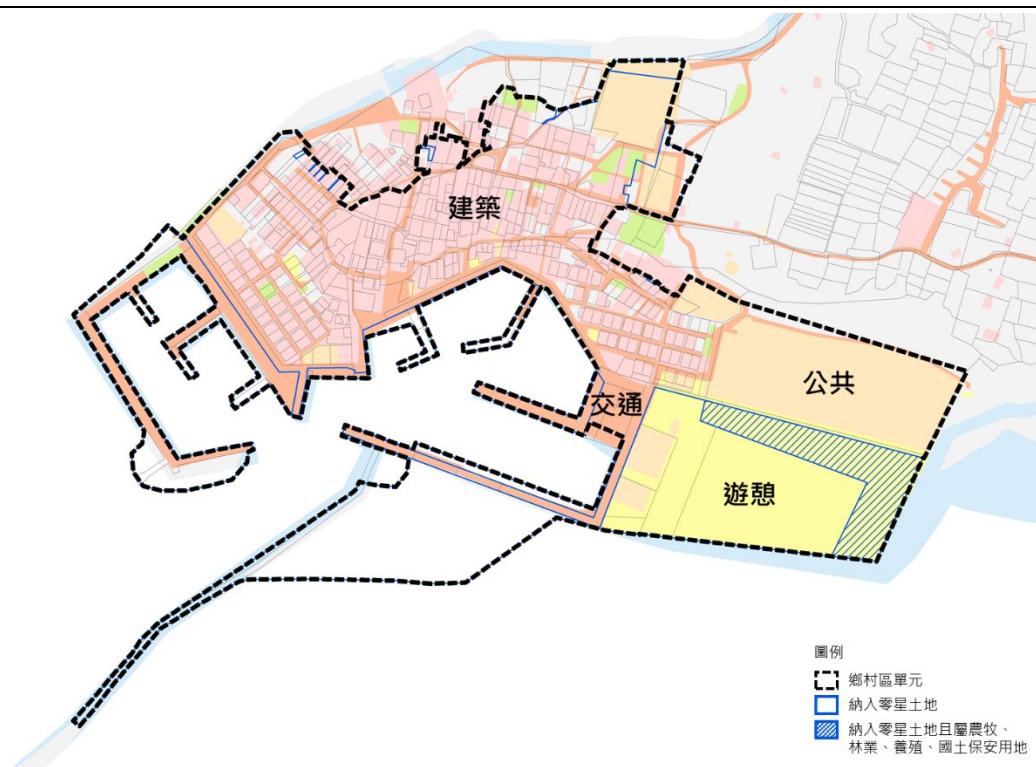


非都市土地使用地編定圖

4. 澎湖縣白沙鄉鳥嶼新段（零星土地以國土保安用地為主）

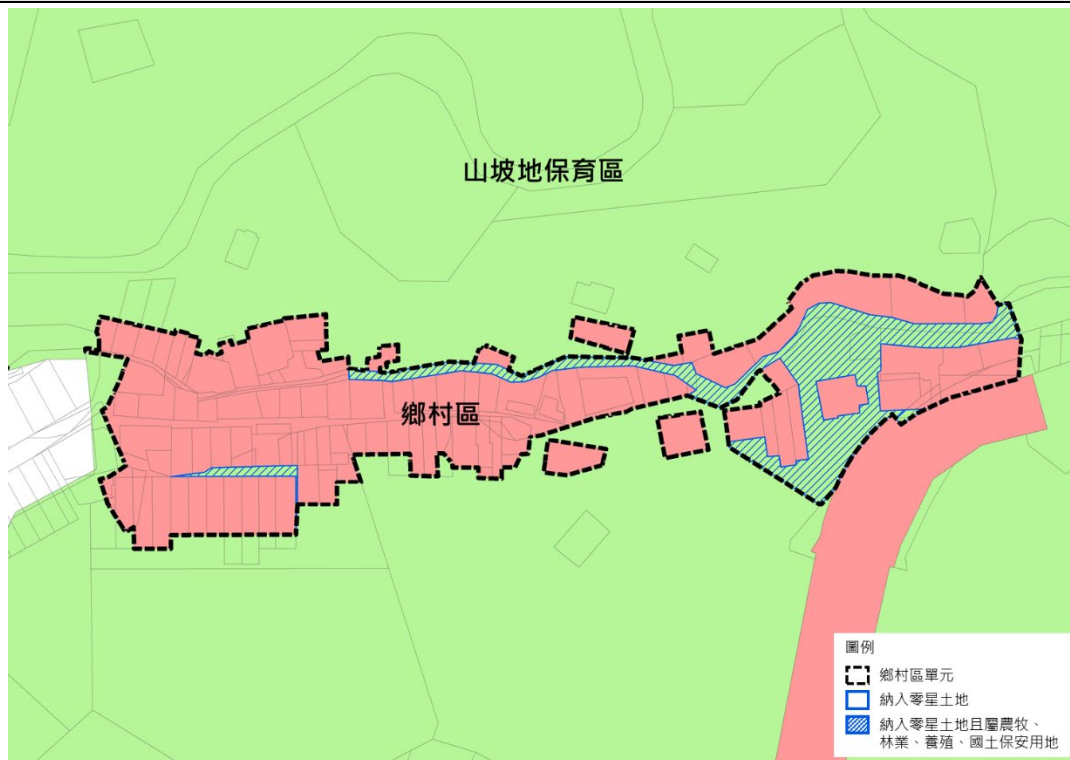


國土功能分區圖（草案）

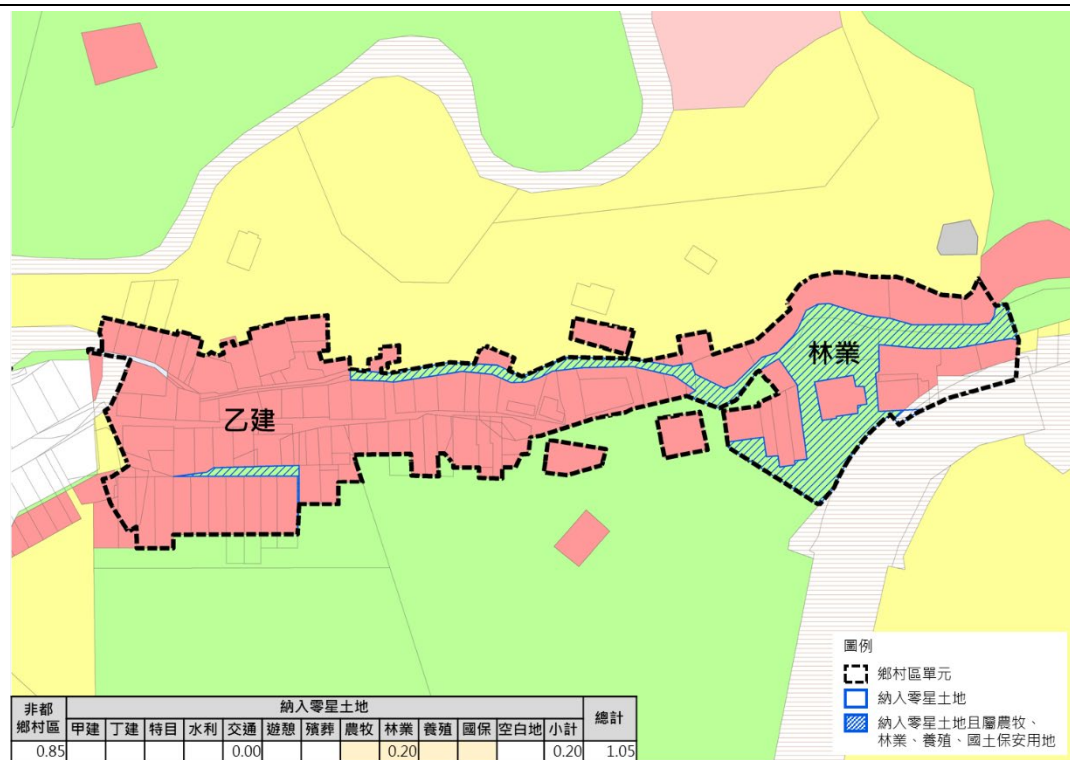


國土利用現況調查圖

5. 新北市瑞芳區逢甲段（零星土地以林業用地為主）

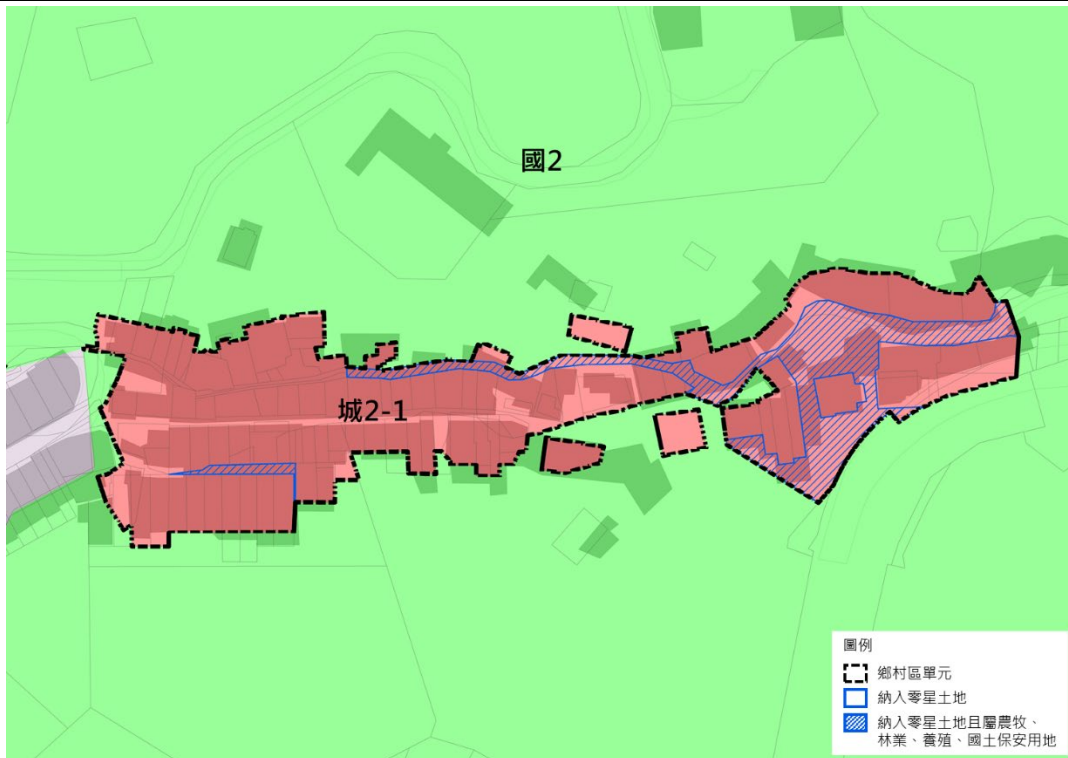


非都市土地使用分區圖

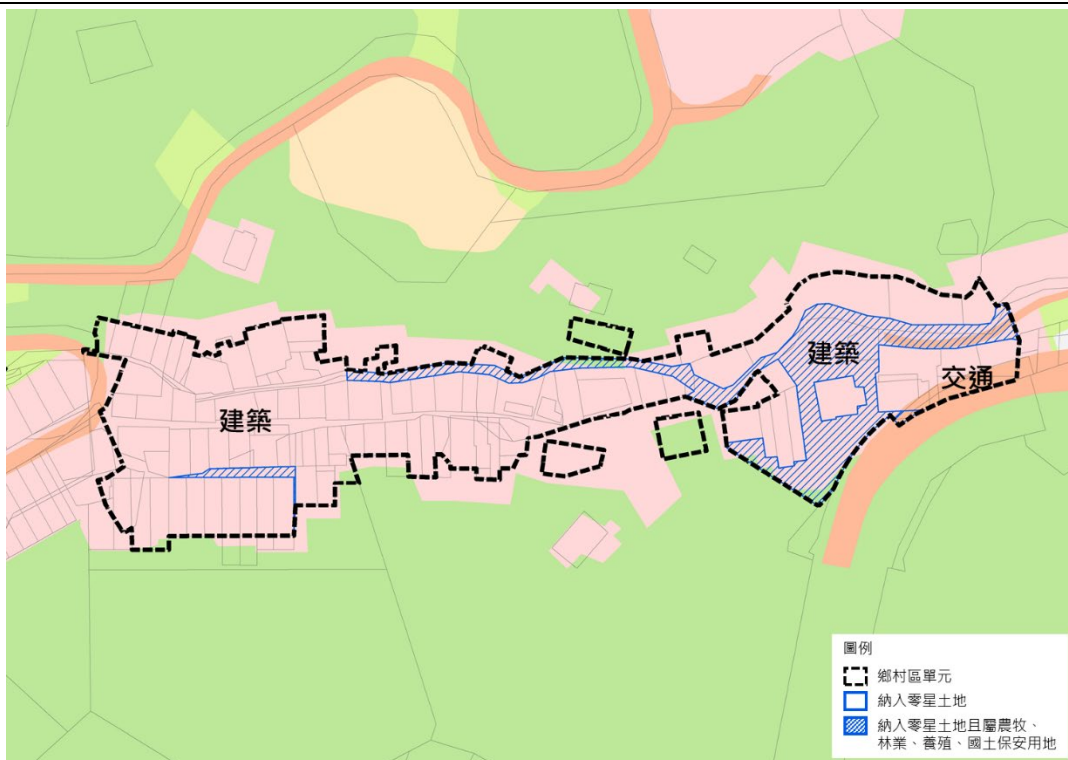


非都市土地使用地編定圖

5. 新北市瑞芳區逢甲段（零星土地以林業用地為主）



國土功能分區圖（草案）



國土利用現況調查圖

議題 2：農業發展地區第 4 類（原）土地使用管制規定

說明：

一、背景說明

（一）本署前於 112 年 11 月 10 日及 13 日召開原民土管（草案）

第 1 次及第 2 次機關研商會議，並提出採農 4（原）劃設方案一及方案二如擬新增作住宅使用，應先辦理鄉村地區整體規劃（聚落規劃）之政策方向。會上原住民族委員會及各直轄市、縣（市）政府提出諸多意見，尚未能達成共識。各單位意見摘要如下：

1. 農 4（原）方案一應辦理鄉規，與先前至部落說明之政策方向不同（方案三始須辦理鄉規，方案一得逕依通案土管提出申請），將致民眾與政府信賴關係下降。
2. 鄉規推動時程長，地方政府人力、規劃量能及經費難負荷。
3. 聚落規劃具體操作內容未明確。
4. 農 4（原）以外土地零星分散，辦理聚落規劃有實際困難。
5. 民眾申請新建各項設施，即須提出水保、進行坡審及申請建照等各種評估及作業，再行增加鄉規限制過於繁冗，造成耗時耗力。

（二）依該次會議決議：「就採方案一劃設之農 4（原）新增住宅使用，應辦理鄉村地區整體規劃 1 節，請國土管理署分析農 4（原）劃設面積及影響範圍，並請評估直轄市、縣（市）政府辦理鄉村地區整體規劃之人力、經費等作業量能，另列議題討論。」。

（三）綜上，依據前開會議決議，經本署盤點原住民族地區所在

之 11 直轄市、縣(市)農 4(原)劃設情形，並就農 4(原)之國土功能分區劃設方式及其土地使用管制提出相關建議。

二、11 直轄市、縣(市)農 4(原)劃設情形

(一) 農 4(原)劃設條件

依全國國土計畫規定之農 4(原)劃設條件，除原住民族原住民族土地內之鄉村區得劃設為農 4(原)外，為解決原住民族土地建地不足的問題，就核定部落範圍內之「聚落」亦得劃設為農 4(原)，前開「聚落」範圍應按甲、丙種建築用地或既有建物集中範圍(105 年 5 月 1 日前既存者)劃設，並應符合下列條件之一：

1. 一般聚落：應達 15 戶或 50 人，且面積應達 0.5 公頃以上。
2. 微型聚落：至少 3 棟 105 年 5 月 1 日前既存建物。

(二) 農 4(原)劃設面積

11 直轄市、縣(市)劃設之農 4(原)面積總計 16,013.49 公頃，共 6,860 處，其中：

1. 屬鄉村區土地者約 1576.50 公頃（占農 4(原)總面積 9.84%），非屬鄉村區土地者約 14,436.99 公頃（占農 4(原)總面積 90.16%）。（詳表 4）
2. 屬於甲種、乙種及丙種建築用地者，約 2,163.19 公頃（占農 4(原)總面積 13.51%），屬非可建築用地者，約 13,850.30 公頃（占農 4(原)總面積 86.49%），又非可建築用地中，以農牧用地及林業用地為大宗，面積分別為 8,142.66 公頃（占農 4(原)總面積 50.85%）、1,687.96 公頃（占農 4(原)總面積 10.54%）。（詳表 4、

表 5)

(三) 農 4 (原) 劃設合理性

1. 就劃設範圍而言：

(1) 農 4 (原) 範圍內屬 105 年 5 月 1 日前既存建物之投影面積約 2,358.33 公頃(占農 4(原)總面積 14.73%)，換言之，實務上 11 直轄市、縣(市)劃設之農 4(原)面積平均是 105 年 5 月 1 日前既存建物投影面積之 6.8 倍，尤其高雄市高達 45.1 倍、南投縣 21.4 倍、新竹縣 19.1 倍，其餘縣市則介於 2.8 倍至 9.2 倍。
(詳表 4 最右欄)

(2) 11 直轄市、縣(市)劃設之農 4(原)共 6,860 處(詳表 6、表 7)：

① 農 4 (原) 單元劃設面積小於等於 0.5 公頃者，共有 3,433 處，其中有 2,234 處(占 65.1%)農 4(原)單元內之 105 年 5 月 1 日前既存建物投影面積小於等於 0.02 公頃(約 200 平方公尺、61 坪)。

② 農 4(原)單元劃設面積大於 0.5 公頃者，共有 3,427 處，其中有 2,112 處(占 61.6%)農 4(原)單元內之 105 年 5 月 1 日前既存建物投影面積小於等於 0.2 公頃(約 2,000 平方公尺、605 坪)。

2. 就人口數而言：

(1) 11 直轄市、縣(市)之現況人口總數約 1,172.5 萬人，其直轄市、縣(市)國土計畫之計畫人口約 1,264.1 萬人，11 直轄市、縣(市)政府於第 3 階段依據各級國土計畫之指導，共劃設城 2-1 面積約 14,784.58 公頃、農 4 面積約 6,024.14 公頃，總計 20,808.72 公頃(屬生活居住功能之土地)，人均土地

面積 16.46 平方公尺 (4.98 坪)。(詳表 8)

(2)另 11 直轄市、縣(市)之原住民族現況人口總數約 47.7 萬人(占全縣市 4.1%，包含設籍在山地鄉、平地鄉及都會區之族人)，11 直轄市、縣(市)政府原民單位於第三階段劃設供原住民族生活居住使用之城 3 面積約 27.88 公頃，農 4(原)面積約 16,013.49 公頃，總計 16,041.37 公頃，人均土地面積 336.34 平方公尺 (101.74 坪)。(詳表 9)

(四) 小結

經分析目前 11 直轄市、縣(市)農 4(原)草案劃設情形，農 4(原)劃設面積平均是 105 年 5 月 1 日前既存建物投影面積之 6.8 倍，又 11 直轄市、縣(市)原住民族人口總數僅占全縣市 4.1%，惟 3 階原民單位劃設之城 3 及農 4(原)面積共 16,041.37 公頃，即劃供原住民族生活居住使用之土地面積高達全縣市人均土地面積之 20 倍。故基於以計畫引導使用目標及公平正義原則下，於後續國土功能分區圖審議階段，對於農 4(原)之劃設範圍應核實檢討，就未符合各級國土計畫之劃設條件者應予修正其劃設範圍，並應再予檢討農 4(原)之土地使用管制規定。

表 4 11 直轄市、縣（市）農 4（原）劃設情形

縣市	農 4（原）劃設單元		鄉村區土地		非屬鄉村區土地		可建築用地		非可建築用地		105.5.1 前建物投影面積		A/B 倍數
	處數	面積（A）	面積	佔農 4 原比例	面積	佔農 4 原比例	面積	佔農 4 原比例	面積	佔農 4 原比例	面積（B）	佔農 4 原比例	
桃園市	179	207.33	18.71	9.02%	188.63	90.98%	36.45	17.58%	170.89	82.42%	32.72	15.78%	6.3
新竹縣	1636	1590.06	12.56	0.79%	1577.50	99.21%	86.09	5.41%	1503.97	94.59%	83.46	5.25%	19.1
苗栗縣	1010	420.87	0.10	0.02%	420.77	99.98%	46.35	11.01%	374.52	88.99%	45.94	10.92%	9.2
臺中市	153	336.99	22.12	6.57%	314.86	93.43%	21.42	6.36%	315.56	93.64%	49.04	14.55%	6.9
南投縣	1201	2917.85	5.44	0.19%	2912.41	99.81%	67.02	2.30%	2850.82	97.70%	136.44	4.68%	21.4
嘉義縣	165	207.47	18.33	8.84%	189.13	91.16%	20.38	9.82%	187.09	90.18%	30.12	14.52%	6.9
高雄市	190	1601.93	1.23	0.08%	1600.70	99.92%	34.88	2.18%	1567.04	97.82%	35.51	2.22%	45.1
屏東縣	932	717.24	269.51	37.58%	447.73	62.42%	260.49	36.32%	456.75	63.68%	254.12	35.43%	2.8
宜蘭縣	142	328.12	54.66	16.66%	273.46	83.34%	57.78	17.61%	270.34	82.39%	47.50	14.48%	6.9
花蓮縣	1023	5445.82	587.85	10.79%	4857.98	89.21%	783.09	14.38%	4662.73	85.62%	1241.83	22.80%	4.4
臺東縣	229	2239.82	585.99	26.16%	1653.83	73.84%	749.22	33.45%	1490.60	66.55%	401.65	17.93%	5.6
總計	6860	16013.49	1576.50	9.84%	14436.99	90.16%	2163.19	13.51%	13850.30	86.49%	2358.33	14.73%	6.8

註 1：面積單位為公頃。

註 2：農 4（原）圖資版本桃園市採報部審議版、其他 10 縣市為 112.10 彙整版，除新竹縣司馬庫斯部落採方案三（按核定部落範圍）及高雄市全數部落採方案三（按核定部落範圍，惟市府有另訂劃設條件）劃設農 4（原）範圍外，其餘部落均採方案一（按聚落範圍）劃設農 4（原）範圍。

表 5 11 直轄市、縣（市）農 4（原）之非都市土地使用地編定類別

縣市	甲建	乙建	丙建	丁建	農牧	林業	礦業	交通	水利	遊憩	古蹟 保存	生態 保護	國土 保安	殯葬	特目	鹽業	窯業	養殖	海域	暫未 編定	都計或未 登錄土地	總計
桃園市	6.59	12.66	17.20	0.02	107.49	37.55	0.00	10.19	0.83	0.93	0.00	0.00	0.00	0.00	6.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30	7.28	207.33
新竹縣	0.00	11.35	74.74	0.33	880.39	552.38	0.00	21.12	1.04	0.02	0.00	0.00	1.98	1.18	20.13	0.00	0.00	0.00	0.00	1.36	24.05	1590.06
苗栗縣	0.00	0.10	46.24	0.01	276.72	55.73	0.00	7.08	0.50	0.10	0.00	0.00	0.53	1.05	13.72	0.00	0.00	0.00	0.00	1.43	17.64	420.87
臺中市	1.26	15.12	5.05	0.00	211.64	10.02	0.00	12.00	0.05	0.54	0.00	0.00	1.58	0.45	7.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.43	70.88	336.99
南投縣	1.84	3.27	61.91	0.00	2098.03	561.48	0.00	32.43	10.76	7.49	0.00	0.00	34.01	5.09	22.29	0.00	0.00	0.00	0.00	6.62	72.64	2917.85
嘉義縣	0.00	10.89	9.49	0.00	155.98	21.64	0.00	5.58	0.12	2.24	0.00	0.00	0.64	0.15	10.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.71	0.00	218.17
高雄市	0.00	1.03	33.86	0.00	1251.97	197.66	0.00	22.74	1.57	49.93	0.00	0.00	0.11	7.01	16.33	0.00	0.00	0.08	0.00	3.37	16.28	1601.93
屏東縣	1.04	230.89	28.56	0.00	247.08	42.82	0.00	29.12	6.39	5.31	0.00	0.00	1.79	5.42	49.49	0.00	0.00	0.01	0.00	2.17	67.16	717.24
宜蘭縣	1.28	42.98	13.52	1.01	178.12	19.84	1.43	12.48	11.07	0.81	0.00	0.00	0.62	6.77	24.99	0.00	0.00	0.43	0.00	1.95	10.82	328.12
花蓮縣	191.22	498.12	93.76	6.95	1772.48	116.90	3.26	214.71	55.50	8.53	0.00	1.85	13.46	2.82	119.15	0.00	0.00	7.59	0.00	81.00	2258.51	5445.82
臺東縣	124.63	482.60	141.99	3.49	962.76	71.95	0.00	151.42	21.13	7.96	0.00	0.00	13.44	68.97	161.21	0.00	0.00	0.06	0.00	4.15	24.04	2239.82
總計	327.86	1309.01	526.32	11.79	8142.66	1687.96	4.69	518.88	108.95	83.86	0.00	1.85	68.16	98.92	452.32	0.00	0.00	8.17	0.00	103.49	2558.60	16013.49
比例	2.05%	8.17%	3.29%	0.07%	50.85%	10.54%	0.03%	3.24%	0.68%	0.52%	0.00%	0.01%	0.43%	0.62%	2.82%	0.00%	0.00%	0.05%	0.00%	0.65%	15.98%	100.0%

註 1：面積單位為公頃。

註 2：農 4（原）圖資版本桃園市採報部審議版、其他 10 縣市為 112.10 彙整版，除新竹縣司馬庫斯部落採方案三（按核定部落範圍）及高雄市全數部落採方案三（按核定部落範圍，惟市府有另訂劃設條件）劃設農 4（原）範圍外，其餘部落均採方案一（按聚落範圍）劃設農 4（原）範圍。

表 6 農 4(原)劃設單元面積及處數

農 4(原)劃設單元面積	農 4(原) 處數	處數 比例	累計 處數	累計 比例
$0 < X \leq 0.02$ 公頃	133	1.9%	133	1.9%
$0.02 < X \leq 0.03$ 公頃	125	1.8%	258	3.8%
$0.03 < X \leq 0.04$ 公頃	125	1.8%	383	5.6%
$0.04 < X \leq 0.05$ 公頃	133	1.9%	516	7.5%
$0.05 < X \leq 0.06$ 公頃	134	2.0%	650	9.5%
$0.06 < X \leq 0.07$ 公頃	131	1.9%	781	11.4%
$0.07 < X \leq 0.08$ 公頃	122	1.8%	903	13.2%
$0.08 < X \leq 0.09$ 公頃	104	1.5%	1007	14.7%
$0.09 < X \leq 0.1$ 公頃	131	1.9%	1138	16.6%
$0.1 < X \leq 0.2$ 公頃	859	12.5%	1997	29.1%
$0.2 < X \leq 0.3$ 公頃	622	9.1%	2619	38.2%
$0.3 < X \leq 0.4$ 公頃	449	6.5%	3068	44.7%
$0.4 < X \leq 0.5$ 公頃	365	5.3%	3433	50.0%
$0.5 < X \leq 1$ 公頃	1137	16.6%	4570	66.6%
$1 < X \leq 2$ 公頃	863	12.6%	5433	79.2%
$2 < X \leq 3$ 公頃	370	5.4%	5803	84.6%
$3 < X \leq 4$ 公頃	220	3.2%	6023	87.8%
$4 < X \leq 5$ 公頃	140	2.0%	6163	89.8%
$5 < X \leq 6$ 公頃	103	1.5%	6266	91.3%
$6 < X \leq 7$ 公頃	82	1.2%	6348	92.5%
$7 < X \leq 8$ 公頃	61	0.9%	6409	93.4%
$8 < X \leq 9$ 公頃	56	0.8%	6465	94.2%
$9 < X \leq 10$ 公頃	45	0.7%	6510	94.9%
> 10 公頃	350	5.1%	6860	100.0%
總計	6860	100.0%		

註 1：按通案性劃設原則，農 4(原)一般聚落之劃設規模應達 15 戶或 50 人，且面積應達 0.5 公頃以上，屬微型聚落者應至少 3 棟建物，無最低面積規模限制。

註 2：依原住民族土地使用管制規則(草案)規定，農 4(原)可申請之最大基層建築面積為 200 平方公尺，約為 0.02 公頃。

表 7 農 4(原)內 105.5.1 前建物投影面積級距

農 4(原)內 105.5.1 前建物投影面積	<0.5 公頃之農 4(原)單元				≥0.5 公頃之農 4(原)單元			
	處數 (處)	處數 比例	累計 處數	累計 比例	處數 (處)	處數 比例	累計 處數	累計 比例
0<X≤0.02 公頃	2234	65.1%	2234	65.1%	523	15%	523	15.3%
0.02<X≤0.03 公頃	405	11.8%	2639	76.9%	231	7%	754	22.0%
0.03<X≤0.04 公頃	227	6.6%	2866	83.5%	149	4%	903	26.3%
0.04<X≤0.05 公頃	178	5.2%	3044	88.7%	132	4%	1035	30.2%
0.05<X≤0.06 公頃	108	3.1%	3152	91.8%	124	4%	1159	33.8%
0.06<X≤0.07 公頃	80	2.3%	3232	94.1%	116	3%	1275	37.2%
0.07<X≤0.08 公頃	43	1.3%	3275	95.4%	106	3%	1381	40.3%
0.08<X≤0.09 公頃	37	1.1%	3312	96.5%	95	3%	1476	43.1%
0.09<X≤0.1 公頃	27	0.8%	3339	97.3%	79	2%	1555	45.4%
0.1<X≤0.2 公頃	81	2.4%	3420	99.6%	557	16%	2112	61.6%
0.2<X≤0.3 公頃	10	0.3%	3430	99.9%	276	8%	2388	69.7%
0.3<X≤0.4 公頃	2	0.1%	3432	100.0%	156	5%	2544	74.2%
0.4<X≤0.5 公頃	1	0.0%	3433	100.0%	111	3%	2655	77.5%
1<X≤2 公頃	—	—	—	—	275	8%	2930	85.5%
2<X≤3 公頃	—	—	—	—	231	7%	3161	92.2%
3<X≤4 公頃	—	—	—	—	113	3%	3274	95.5%
4<X≤5 公頃	—	—	—	—	47	1%	3321	96.9%
5<X≤6 公頃	—	—	—	—	35	1%	3356	97.9%
6<X≤7 公頃	—	—	—	—	15	0%	3371	98.4%
7<X≤8 公頃	—	—	—	—	8	0%	3379	98.6%
8<X≤9 公頃	—	—	—	—	6	0%	3385	98.8%
9<X≤10 公頃	—	—	—	—	7	0%	3392	99.0%
>10 公頃	—	—	—	—	35	1%	3427	100.0%
—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	3433	100%			3427	100%		

註 1：按通案性劃設原則，農 4(原)一般聚落之劃設規模應達 15 戶或 50 人，且面積應達 0.5 公頃以上，屬微型聚落者應至少 3 棟建物，無最低面積規模限制。

註 2：依原住民族土地使用管制規則(草案)規定，農 4(原)可申請之最大基層建築面積為 200 平方公尺，約為 0.02 公頃。

表 8 11 直轄市、縣（市）之人口數及三階城 2-1、農 4 劃設概況

縣市	全縣（市）現況 人口（萬人）（A）	二階計畫人口 （萬人）（A’）	三階公展版草案			人均土地面積（M ² / 人）	人均土地面積（坪/ 人）
			城 2-1 面積（公頃）	農 4 面積（公頃）	城 2-1、農 4 面積總計（B）		
桃園市	222	250	1,495.08	103.33	1,598.41	6.39	1.93
新竹縣	56	66	250.19	155.22	405.42	6.14	1.86
苗栗縣	55	56	224.61	370.95	595.56	10.64	3.22
臺中市	280	300	3,424.58	515.15	3,939.74	13.13	3.97
南投縣	50	52	895.57	404.14	1,299.70	24.99	7.56
嘉義縣	51	55	2,870.48	976.71	3,847.19	69.95	21.16
高雄市	277	300	2,889.67	381.84	3,271.50	10.91	3.30
屏東縣	81.9	82.1	993.38	2,426.45	3,419.82	41.65	12.60
宜蘭縣	45	50	335.76	196.74	532.50	10.65	3.22
花蓮縣	32.80	32.29	855.60	336.82	1,192.42	36.93	11.17
臺東縣	21.8	20.7	549.67	156.79	706.46	34.13	10.32
總計	1,172.5	1,264.1	14,784.58	6,024.14	20,808.72	16.46	4.98

註 1：全縣（市）現況人口及二階計畫人口資料來源為各直轄市、縣（市）國土計畫。註 2：：人均土地面積=B/A’

表 9 11 直轄市、縣（市）之原住民族人口數及三階原民單位劃設城 3、農 4（原）劃設概況

縣市	原住民族現況 人口（萬人）（C）	原住民族人口占全縣 市現況人口比例 （C）/（A）	三階原民單位劃設草案			人均土地面積（M ² / 人）	人均土地面積（坪/ 人）
			城 3 面積（公頃）	農 4（原）面積（公頃）	城 3、農 4(原)面積總計（D）		
桃園市	8.2	3.7%	—	207.33	207.33	25.29	7.65
新竹縣	2.2	4.0%	14.57	1,590.06	1,604.63	719.24	217.57
苗栗縣	1.2	2.1%	13.31	420.87	434.18	376.30	113.83
臺中市	3.8	1.3%	—	336.99	336.99	89.71	27.14
南投縣	2.9	5.9%	—	2,917.85	2,917.85	990.31	299.57
嘉義縣	0.6	1.2%	—	207.47	207.47	345.84	104.62
高雄市	3.7	1.3%	—	1,601.93	1,601.93	431.59	130.56
屏東縣	6.1	7.5%	—	717.24	717.24	117.18	35.45
宜蘭縣	1.8	4.0%	—	328.12	328.12	180.13	54.49
花蓮縣	9.3	28.4%	—	5,445.82	5,445.82	583.81	176.60
臺東縣	7.8	35.9%	—	2,239.82	2,239.82	286.23	86.58
總計	47.7	4.1%	27.88	16,013.49	16,041.37	336.34	101.74

註 1：原住民族現況人口資料來源為原住民族委員會公布之 112 年 10 月原住民族人口數統計資料。

註 2：人均土地面積=D/C

三、後續執行方向建議

(一) 核實檢討農 4 (原) 劃設範圍

目前各直轄市、縣(市)政府刻辦理國土功能分區圖草案審議作業，後續於各直轄市、縣(市)審議及報本部審議時，應就以下明顯不合理或不符合通案劃設原則之樣態再予檢討其劃設合理性(詳表 10)，並應按通案性劃設原則核實劃設農 4 (原) 範圍。

表 10 農 4 (原) 劃設樣態及建議處理方式

劃設樣態	建議處理方式
1. 樣態 1：農 4 (原) 劃設面積大於 10 公頃者	
(1) 樣態 1-1 採方案一，惟未按通案性劃設原則劃設	請直轄市、縣(市)政府按通案性劃設原則修正農 4 (原) 劃設範圍。
(2) 樣態 1-2 採方案三，按核定部落範圍劃設	符合通案性劃設原則，惟後續應配套辦理鄉村地區整體規劃。
(3) 樣態 1-3 採方案三，惟未符合通案性劃設原則劃設	請直轄市、縣(市)政府按通案性劃設原則修正農 4 (原) 劃設範圍。
2. 樣態 2：農 4 (原) 劃設單元內無 105 年 5 月 1 日前既有建物且無可建築用地者	請直轄市、縣(市)政府按通案性劃設原則，將現況無 105 年 5 月 1 日前既有建物且無可建築用地之土地劃出農 4 (原) 劃設範圍。部落未來如有建築使用需求，應納入鄉村地區整體規劃評估劃設適當空間範圍。

1. 樣態 1：農 4 (原) 劃設面積大於 10 公頃者

(1) 11 直轄市、縣(市)之農 4 (原) 劃設面積大於 10 公頃者共 350 處，劃設面積約 8,544.38 公頃，占農 4 (原) 劃設總面積之 53.36% (詳表 8)。經檢視其劃設樣態如下：

① 樣態 1-1 採方案一，惟未按通案性劃設原則劃設

A. 案例 1：新竹縣尖石鄉斯馬庫斯、鎮西堡部落，

依「原住民族特定區域計畫-泰雅族鎮西堡及斯馬庫斯部落」之「成長管理區」及「居住與農耕生活區」範圍(非屬甲、丙種建築用地,亦無105年5月1日前既有建築物)劃設為農4(原)。(詳圖1)

B. 案例2:花蓮縣壽豐鄉志學部落,將東華大學(非屬鄰里性公共設施)納入農4(原)範圍。(詳圖2)

②樣態1-2採方案三,按核定部落範圍劃設

案例3:新竹縣尖石鄉司馬庫斯部落,按核定部落範圍劃設農4(原)。(詳圖3)

③樣態1-3採方案三,惟未符合通案性劃設原則劃設

案例4:高雄市那瑪夏區南沙魯部落,以方案三為主、方案一為輔劃設農4(原),又高雄市政府所採方案三之「部落範圍」非依據部落事典範圍,而係以部落自主提案之農4建議劃設範圍為參考,未符合通案性劃設原則。(詳圖4)

(2)建議處理方式:

①樣態1-1採方案一,惟未按通案性劃設原則劃設者:

請直轄市、縣(市)政府按通案性劃設原則修正農4(原)劃設範圍。

②樣態1-2採方案三,按核定部落範圍劃設者:

符合通案性劃設原則,惟後續應配套辦理鄉村地區整體規劃。

③樣態1-3採方案三,惟未符合通案性劃設原則劃設者:

請直轄市、縣(市)政府按通案性劃設原則修正農4(原)劃設範圍。

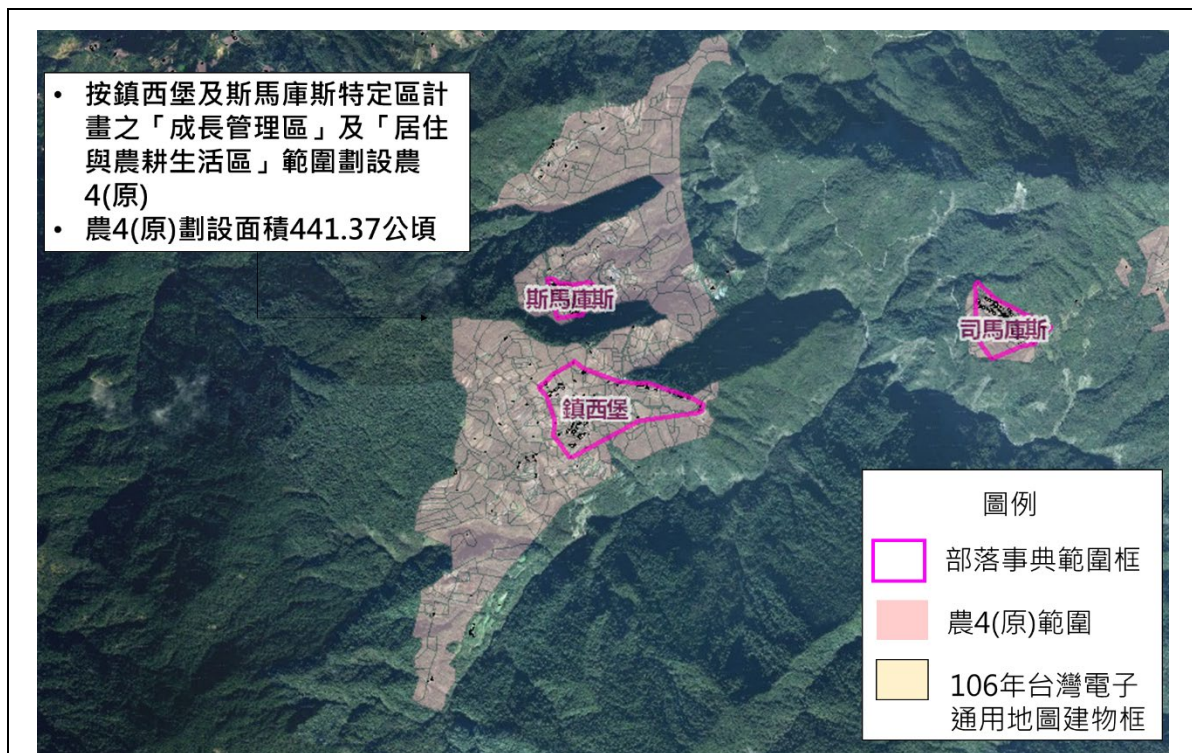


圖 1 新竹縣尖石鄉斯馬庫斯、鎮西堡部落之農 4（原）範圍

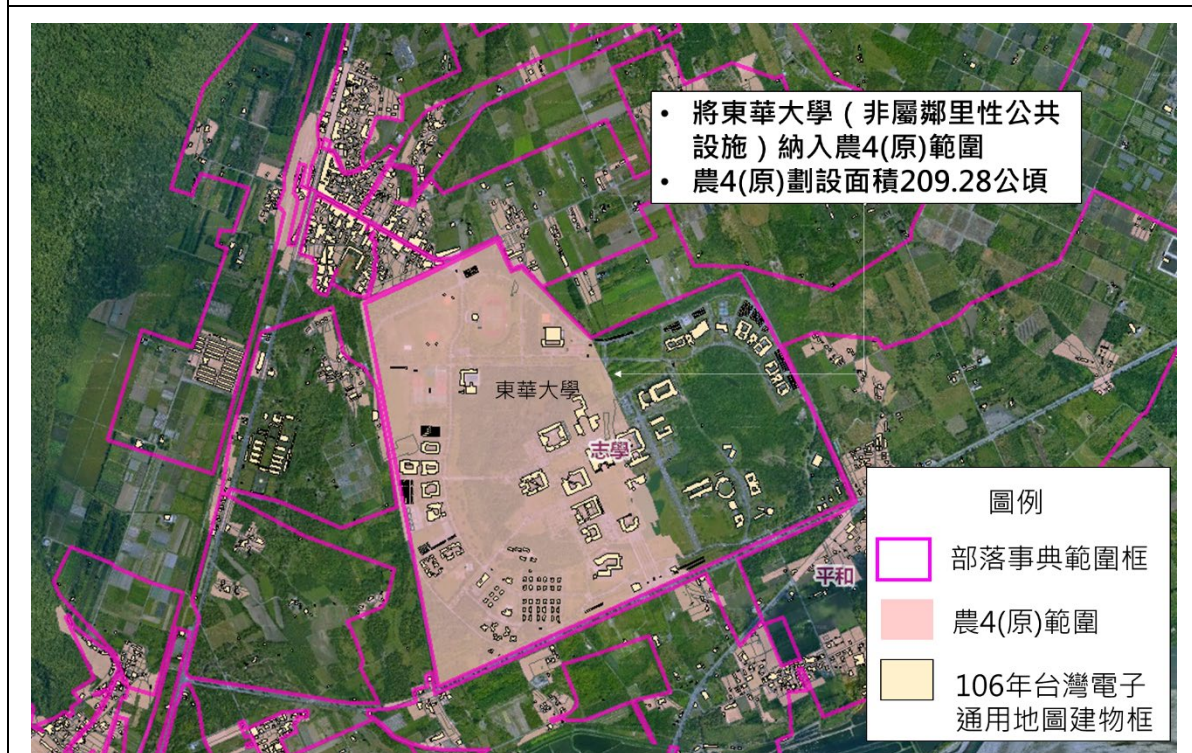


圖 2 花蓮縣壽豐鄉志學部落之農 4（原）範圍

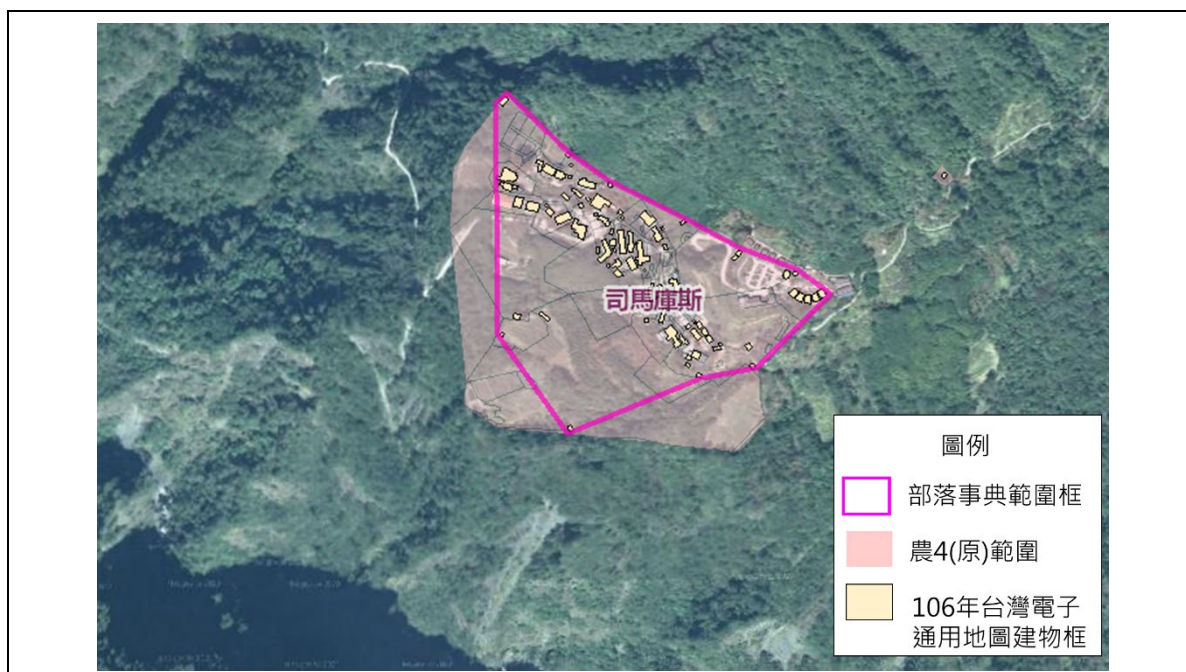


圖 3 新竹縣尖石鄉司馬庫斯部落之農 4（原）範圍

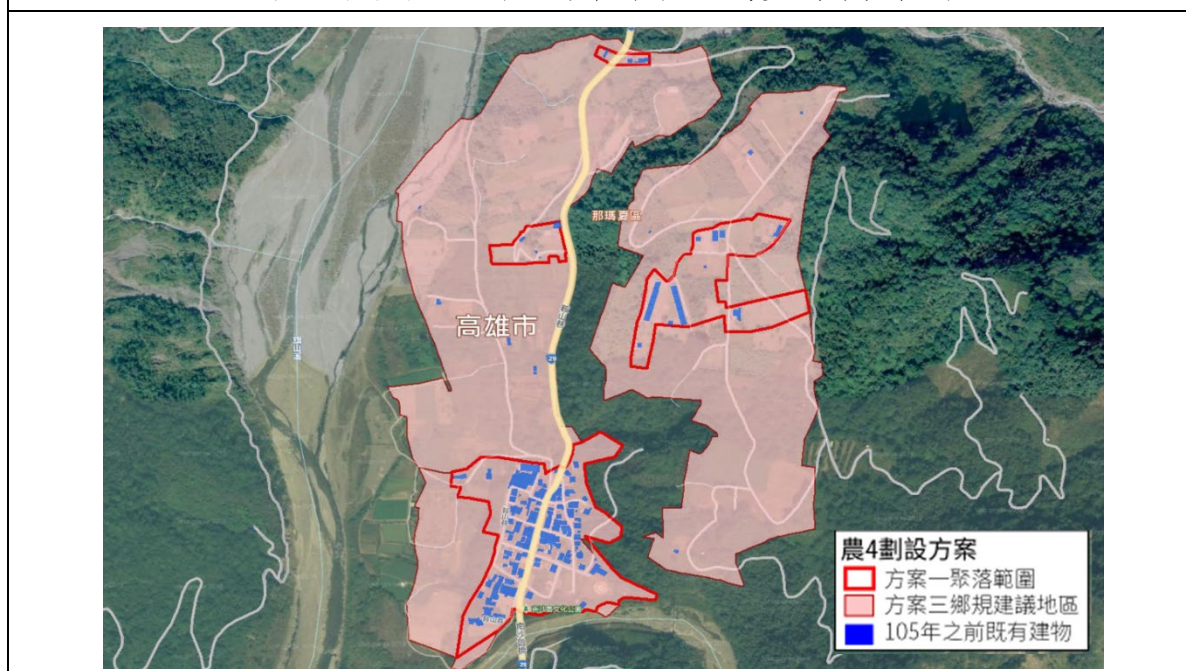


圖 4 高雄市那瑪夏區南沙魯部落之農 4（原）範圍

2. 樣態 2：農 4（原）劃設單元內無 105 年 5 月 1 日前既有建物且無可建築用地者

(1) 11 直轄市、縣（市）之農 4（原）劃設單元內無 105 年 5 月 1 日前既有建物且無可建築用地者共 408 處，劃設面積約 129.23 公頃，占農 4(原)劃設總面積之

0.8%（詳表 11）。

(2)建議處理方式：

請直轄市、縣（市）政府按通案性劃設原則，將現況無 105 年 5 月 1 日前既有建物且無可建築用地之土地劃出農 4（原）劃設範圍。部落未來如有建築使用需求，應納入鄉村地區整體規劃評估劃設適當空間範圍。

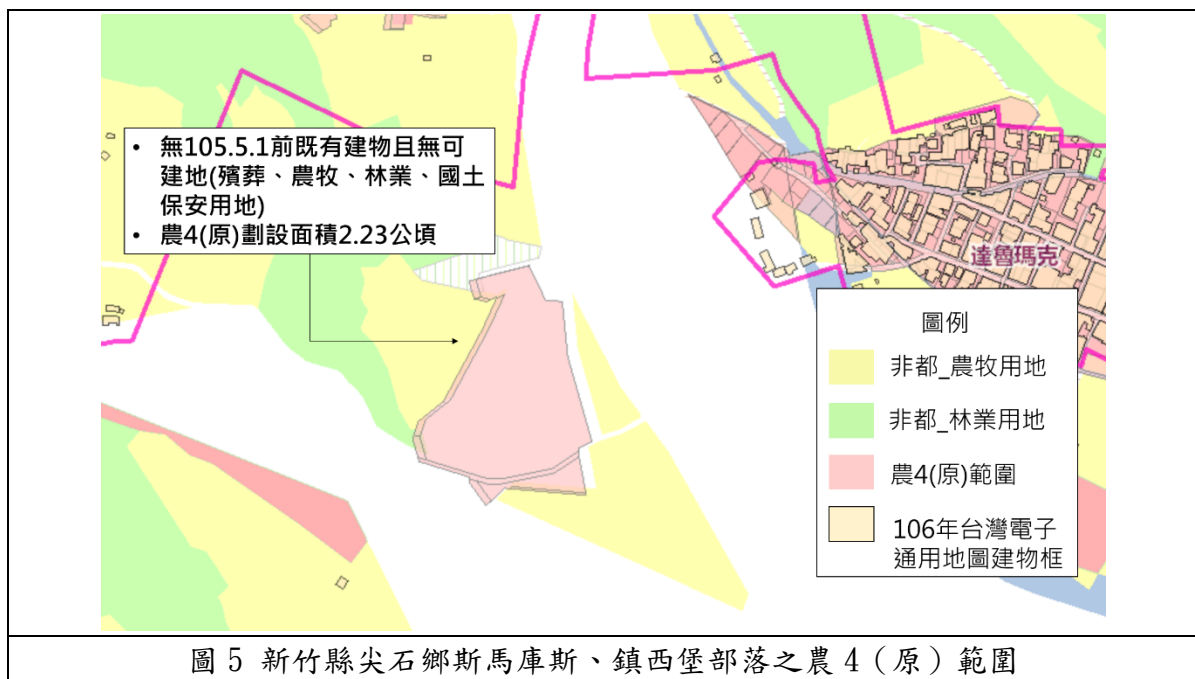


表 11 農 4（原）劃設樣態之處數及面積統計

縣市	農 4(原)		樣態 1				樣態 2			
			劃設面積大於 10 公頃之農 4(原)				劃設單元內無 105.5.1 前既有建物且無可建地之農 4(原)			
	處數 (處)	面積 (公頃)	處數 (處)	比例	面積 (公頃)	比例	處數 (處)	比例	面積 (公頃)	比例
桃園市	179	207.33	-	-	-	-	2	1.1%	0.56	0.3%
新竹縣	1,636	1,590.06	8	0.5%	552.08	34.7%	258	15.8%	75.27	4.7%
苗栗縣	1,010	420.87	4	0.4%	58.43	13.9%	77	7.6%	7.47	1.8%
臺中市	153	336.99	6	3.9%	75.82	22.5%	2	1.3%	1.08	0.3%
南投縣	1,201	2,917.85	56	4.7%	1,230.88	42.2%	56	4.7%	22.98	0.8%
嘉義縣	165	207.47	2	1.2%	27.61	13.3%	-	-	-	-
高雄市	190	1,601.93	49	25.8%	1,195.87	74.7%	3	1.6%	12.25	0.8%
屏東縣	932	717.24	16	1.7%	212.00	29.6%	2	0.2%	0.53	0.1%
宜蘭縣	142	328.12	8	5.6%	120.43	36.7%	1	0.7%	0.48	0.1%
花蓮縣	1,023	5,445.82	127	12.4%	3,268.45	60.0%	-	-	-	-
臺東縣	229	2,239.82	74	32.3%	1,802.81	80.5%	7	3.1%	8.62	0.4%
總計	6,860	16,013.49	350	5.1%	8,544.38	53.4%	408	5.9%	129.23	0.8%

（二）農 4（原）之土地使用管制

1. 就通案性土地使用管制：鑒於實務劃設上農 4（原）範圍內有 86.49%土地原非屬可建築用地，基於公平正義原則，在未有計畫引導其使用前，除原則允許其仍可按原區域計畫法編定之使用地容許使用項目外，應維持低強度使用，故農 4（原）之土地使用管制建議調整如下：

（1）屬按方案一劃設之農 4（原）：比照農 4（非原）規定申請使用，即位屬山坡地範圍者比照農 3 使用，位屬平地者比照農 2 規定使用，惟存有 105 年 5 月 1 日前既有住宅之原住民族土地，仍得依原民土管規定申請輔導合法作住宅使用。

（2）屬按方案三劃設之農 4（原）：應辦理鄉村地區整體規劃，再按計畫申請使用；未完成鄉村地區整體規劃前比照農 3 規定使用，惟存有 105 年 5 月 1 日前既有住宅之原住民族土地，仍得依原民土管規定申請輔導合法作住宅使用。（詳表 12）

表 12 農 4（原）之通案性土地使用管制

土地類型	按方案一劃設之 農 4（原）	按方案三劃設之 農 4（原）
未存有 105.5.1 前既有住宅之原住民族土地 （原非可建築土地）	比照農 4（非原）規定申請使用 -山坡地：比照農 3 規定 -平地：比照農 2 規定	應辦理鄉村地區整體規劃，再按計畫申請使用； 未完成鄉村地區整體規劃前比照農 3 規定
存有 105.5.1 前既有住宅之原住民族土地 （政策輔導合法對象）	依原民土管規定申請輔導合法使用	

2. 就原住民族土地使用之特殊性：

- (1)針對原住民族土地之共通性特殊使用需求，包含：
住宅使用、原住民族傳統文化設施、傳統祭儀設施、
傳統耕作慣俗及傳統用海慣俗等使用項目，原住
民族委員會 112 年 7 月函送之原民土管（草案）
已納入相關彈性使用規範。
- (2)另依本署 112 年 11 月 10 日及 13 日召開該草案機
關研商會議結論，請原住民族委員會綜整各直轄
市、縣（市）原住民族部落生活及產業發展等經營
型態所需之容許使用項目，及原住民族土地具共
通性之公共設施需求項目，評估納入前開草案條
文訂定。後續俟原住民族委員會提出具體條文，將
再行另案研商。
3. 就各直轄市、縣（市）在地使用之特殊性：倘若前開
全國通案性土地使用管制及原民土管規定，仍無法符
合各直轄市、縣（市）之特殊使用需求，得由直轄市、
縣（市）政府於辦理直轄市、縣（市）國土計畫通盤
檢討或鄉村地區整體規劃時，評估訂定因地制宜之土
地使用管制規定，以務實回應在地發展需求。

（三）前開檢討方向與本署過去對外政策說明方向之比較

就前開土地使用管制檢討方向，與本署過去對外
政策說明方向之比較，說明如下（詳表 13）：

表 13 農 4（原）劃設條件及土地使用管制之檢討方向與過去對外政策說明比較

項目	本署過去對外政策說明方向	本次調整
1. 農 4（原）方案一 之土地使用管制	俟 114 年 4 月 30 日直轄市、縣 （市）政府公告國土功能分區 圖，依據國土計畫法實施管制 後，即得按通案性土地使用管制 規定申請使用。	得按通案性土地使用管制規定 申請使用，又存有 105 年 5 月 1 日前既有住宅之原住民族土地， 得依原民土管規定申請輔導合 法作住宅使用。

項目	本署過去對外政策說明方向	本次調整
2. 農 4(原) 方案二之土地使用管制	1. 經以部落範圍劃設為農業發展地區第 4 類者，符合國 1、國 2 劃設條件之原住民族土地，非屬歷史災害範圍，經原住民族主管機關認定符合原住民族傳統慣習之農業、建築、傳統祭儀及祖靈聖地，得經部落同意後，於適當使用地別申請使用，並應由直轄市、縣(市)政府另訂土地使用管制規則，以兼顧國土保育保安及原住民族發展權益。 2. 又前開管制規則依法完成前仍按國土保育地區相關規定辦理。	無調整(實務上無直轄市、縣(市)政府採用方案二)。
3. 農 4(原) 方案三之土地使用管制	如以核定部落範圍劃設為農業發展地區第 4 類，後續應辦理「鄉村地區整體規劃」或「擬定原住民族特定區域計畫」，前開範圍未完成鄉村地區整體規劃前，比照農 3 進行土地使用管制。	應辦理鄉村地區整體規劃，再按計畫申請使用；未完成鄉規前比照農 3 規定使用， <u>又存有 105 年 5 月 1 日前既有住宅之原住民族土地，仍得依原民土管規定申請輔導合法作住宅使用。</u>
4. 存有 105 年 5 月 1 日前既有建物之原住民族土地輔導合法	得依據原民土管(草案)規定申請作住宅使用，不論是否劃設為農 4(原)，並不會影響其輔導合法申請資格。	除得依據原民土管(草案)規定申請作住宅使用外， <u>依本署 112 年 11 月 10 日及 13 日召開該草案機關研商會議結論，請原住民族委員會綜整各直轄市、縣(市)原住民族部落生活及產業發展等經營型態所需之容許使用項目，及原住民族土地具共通性之公共設施需求項目，評估納入前開草案條文訂定。</u>

項目	本署過去對外政策說明方向	本次調整
5. 部落未來新增居住、經濟生產、公共設施等用地需求，或因當地極具特殊之傳統生活慣習，無法透過通案性工具解決者	得由直轄市、縣（市）政府辦理鄉村地區整體規劃，評估另訂國土功能分區之劃設條件，或另訂因地制宜之土地使用管制規定。	無調整。

擬辦：

- 一、有關農 4（原）劃設方式，除有另訂因地制宜之劃設方式者外，請直轄市、縣（市）政府應按通按劃設原則再予檢視調整農 4（原）劃設情形，後續提報本部審議時，本署將按前開劃設原則核實檢核農 4（原）劃設成果草案。
- 二、有關農 4（原）之通案性土地使用管制方向，依本次會議結論修正「國土計畫土地使用管制規則」（草案）條文。