

國土計畫土地使用管制 政策方向

內政部國土管理署國土計畫組

國土管制科謝秉宸科員

115.05.19

簡報重點

- PART1 地方政府另訂土管原則及方向
- PART2 國土計畫土地使用管制規則(草案)
- PART3 常見問答

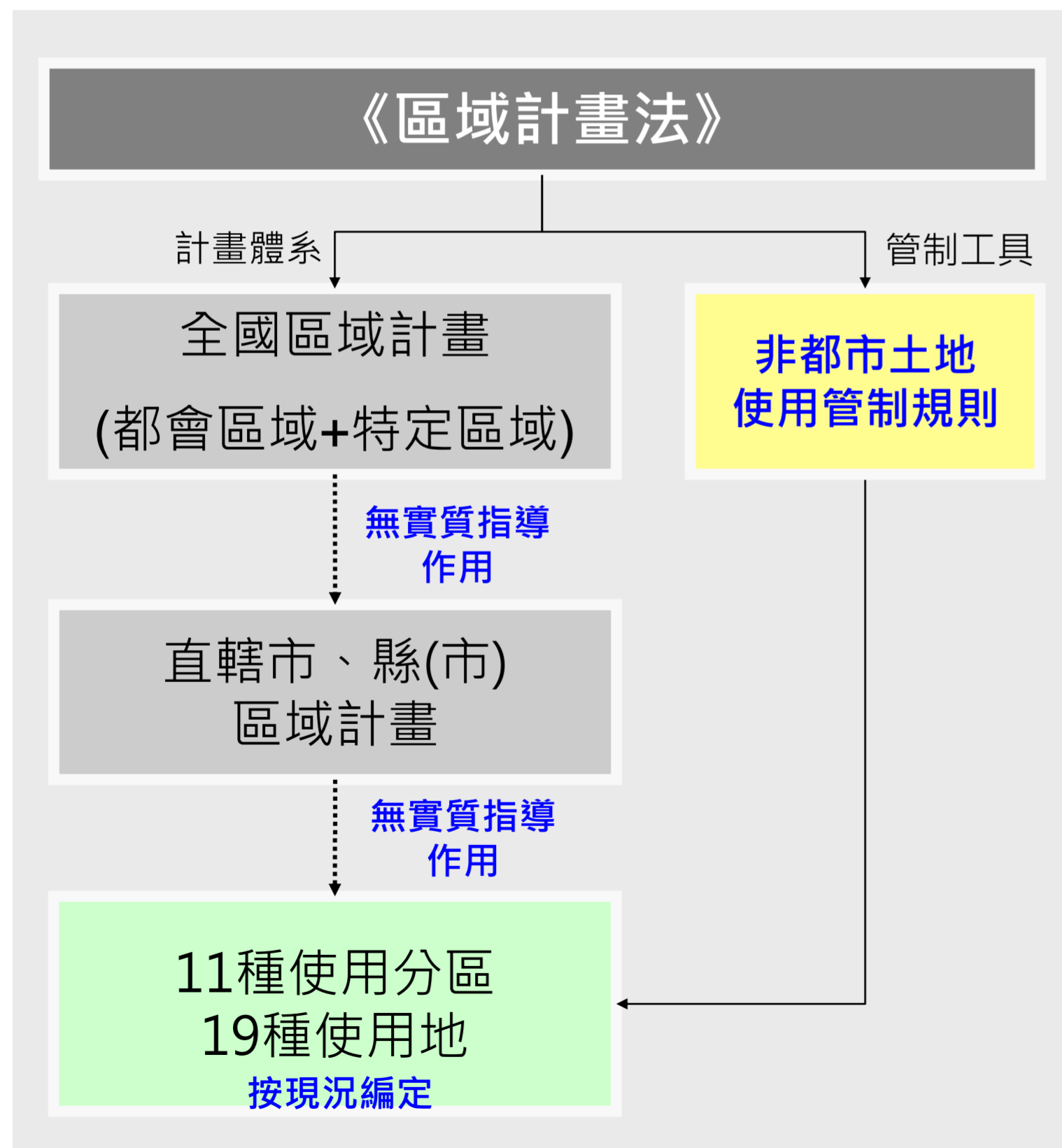
PART
1

地方政府另訂土管
原則及方向

新舊差異-賦予地方因地制宜彈性

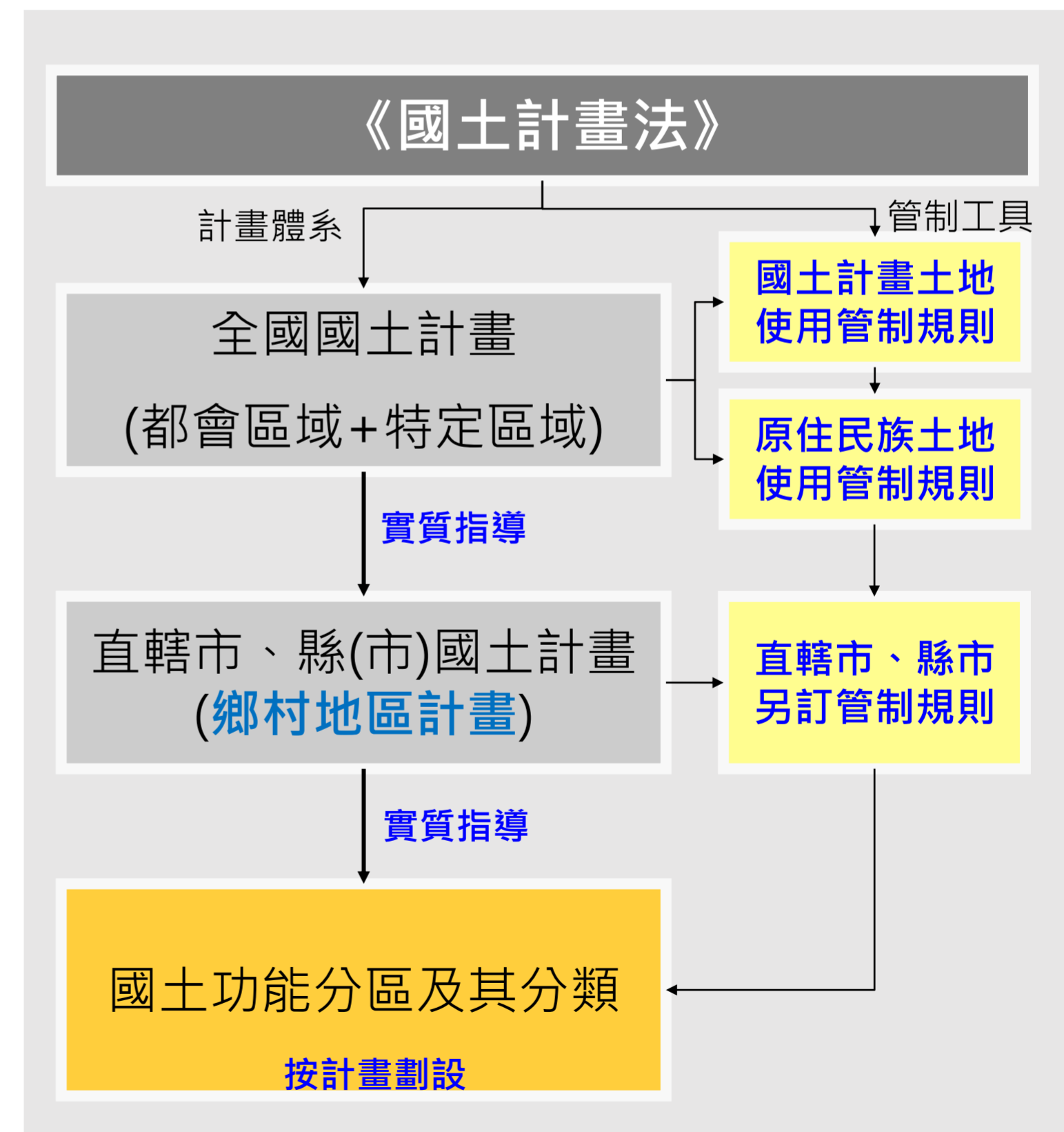
區域計畫(現制)

計畫無實質指導作用、
按現況編定使用分區及使用地、
單一管制工具



國土計畫(新制)

建立二級計畫體系引導土地使用、
按計畫劃設國土功能分區、
提供多元管制工具



另訂土管原則及方向



授權依據

國土法§23IV

直轄市、縣(市)主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。

土地使用管制事項範疇

國土法§23II

國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項。

計畫指導

計畫明定土管原則→另訂土管

應依國土計畫法規定，於辦理各該直轄市、縣(市)國土計畫通盤檢討或鄉村地區計畫時提出因地制宜之土地使用管制原則。



全國國土計畫

直轄市、縣(市)國土計畫之規劃原則，為因應各地區之不同發展特性，應賦予直轄市、縣(市)主管機關規劃之彈性，倘直轄市、縣(市)有其需求，得於該縣市之國土計畫載明，經本部國審會審議確認。

另訂土管原則及方向

另訂土管原則訂定重點

本部國審會109.6.19第8次大會

原則1：符合全國國土計畫土地使用指導事項

原則2：符合部門政策方向及具體需求

原則3：明訂適用國土功能分區類及空間區位條件

原則4：明訂相關審查程序

原則5：明訂相關配套措施



法制作業程序

依各直轄市、縣(市)政府自治法規之法制作業程序辦理，完成府內法制作業後，再依國土法§23IV規定報本部核定。

審查重點



1. 是否符合各級國土計畫指導。
2. 與中央通案土管有無牴觸。

另訂土管案例

苗栗縣、雲林縣、彰化縣、嘉義縣及澎湖縣已於各該縣(市)國土計畫內有因地制宜之土地使用管制原則，例如：

嘉義縣國土計畫農作加工設施

使用項目	農作加工設施
適用功能分區	國2
政策與總量	符合嘉義縣國土計畫農業部門計畫發展對策「五、保育與發展並重，維護山坡地農業權益，推動林業永續利用。」
區位條件	符合農業發展地區第三類劃設條件，因農產特性需作簡易初級加工或設置產銷設施者，其範圍屬於原區域計畫法編定之 農牧用地 者。
辦理程序	符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定(如建築法、水土保持法、環境影響評估法等)，得申請作農作加工設施、農作集運設施及農業產製儲銷設施。
配套措施	申請案件須符合「水土保持法」相關水土保持措施。
條文	位於山坡地範圍且具有糧食生產功能之農業生產用地，並符合農業發展地區第三類劃設條件，因農產特性需作簡易初級加工或設置產銷設施者，其範圍屬於原區域計畫法編定之農牧用地，面積規劃一定規模以下，經目的事業主管機關及農業主管機關會商有關機關認定不妨礙國土保育及保安者，並符合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》及各目的事業主管機關之規定(如建築法、水土保持法、環境影響評估法等)，得申請作農作加工設施、農作集運設施及農業產製儲銷設施。

另訂土管案例

雲林縣國土計畫社福設施

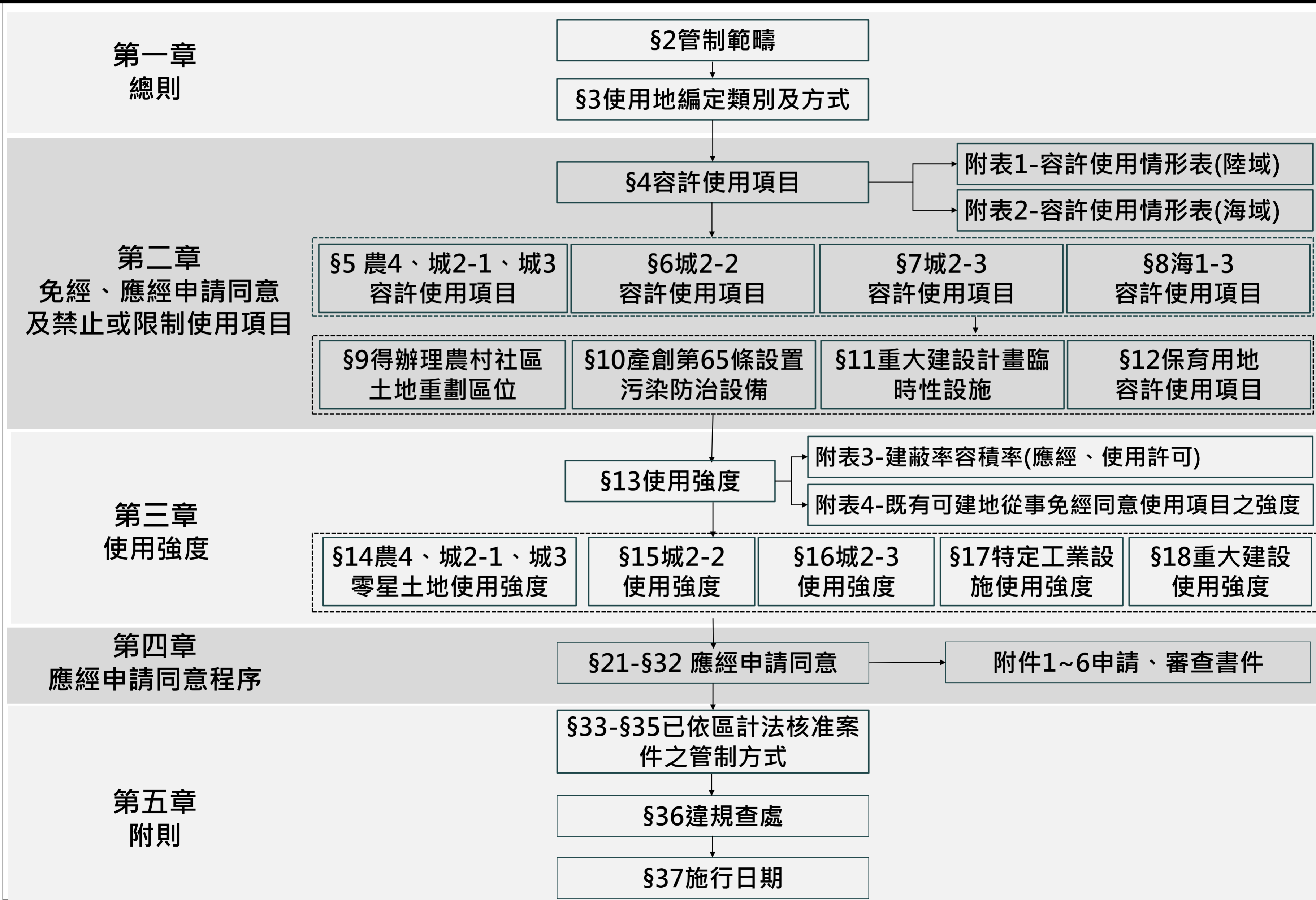
使用項目	社福設施
適用功能分區	農1、農2
政策與總量	經雲林縣政府指認之社會福利設施，於本計畫草案或於後續辦理鄉村地區整體規劃所指定之適當設置區位。
區位條件	雲林縣之宿舍式長照機構擬設置區位，包含天主教若瑟醫療財團法人若瑟醫院擬興建宿舍式長照機構(東勢鄉東南段、東勢鄉龍潭段、虎尾鎮龍安段)、私立玉妹紀念護理之家擬興建宿舍式長照機構(二崙鄉番社段)、褒忠三仁診所附設護理之家擬興建宿舍式長照機構(褒忠鄉六勝段)、信安醫療社團法人信安醫院擬興建宿舍式長照機構(斗六市石牛溪段)等，以及其他經雲林縣政府指認之社會福利設施。
辦理程序	經農業主管機關認定不影響周邊農業生產環境，經雲林縣政府立案之宿舍型長照機構或其他社福設施，得經本縣國土計畫主管機關同意申請使用，如達一定規模以上，則需使用許可申請。
配套措施	-
條文	考量雲林縣人口高齡化趨勢，為提供充足社會福利設施供縣民使用，社會福利設施(含老人福利機構、兒童少年婦女身心障礙福利機構、托嬰中心、社區活動中心、社會救助機構、長期照顧服務機構、其他社會福利設施)經社福主管機關同意，且農業及水保機關認定不妨礙農業生產者，得申請使用。

PART
2

**國土計畫土地使用管制
規則(草案)**

國土計畫土地使用管制規則架構

113.11
法規會審竣版



實施都市計畫或國家公園計畫之土地，依都市計畫法、國家公園法及其相關法令實施管制。其餘土地依本規則規定實施管制。



都市計畫土地



國家公園土地



非都市土地

依都市計畫法管制

依國家公園法管制

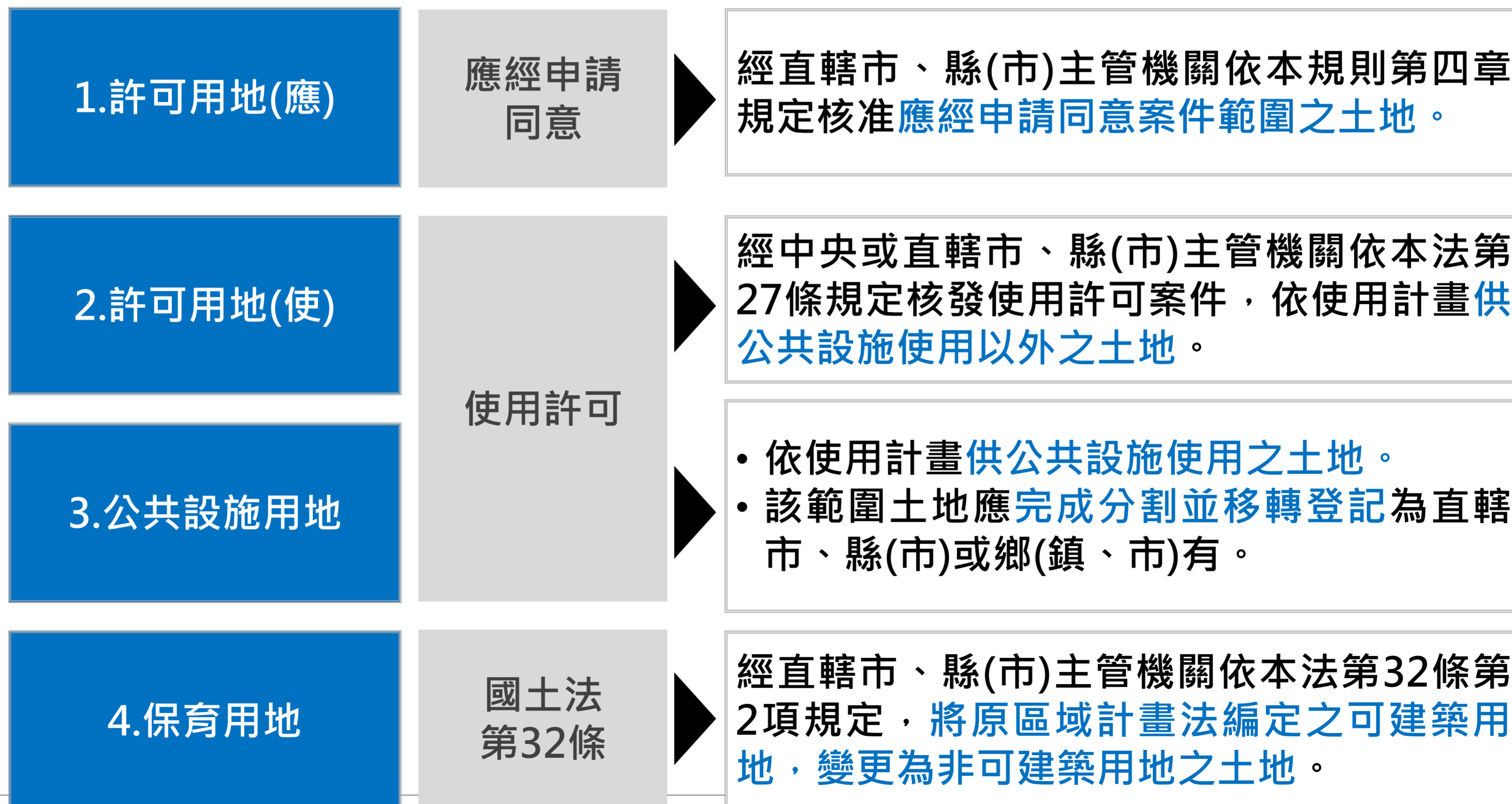
依國土計畫法及本規則管制

使用地之編定類別

■ 按本法第21條立法精神及全國國土計畫之土地使用指導事項，國土計畫係「以計畫引導使用」，**透過具計畫性質之「國土功能分區」作為管制依據。**

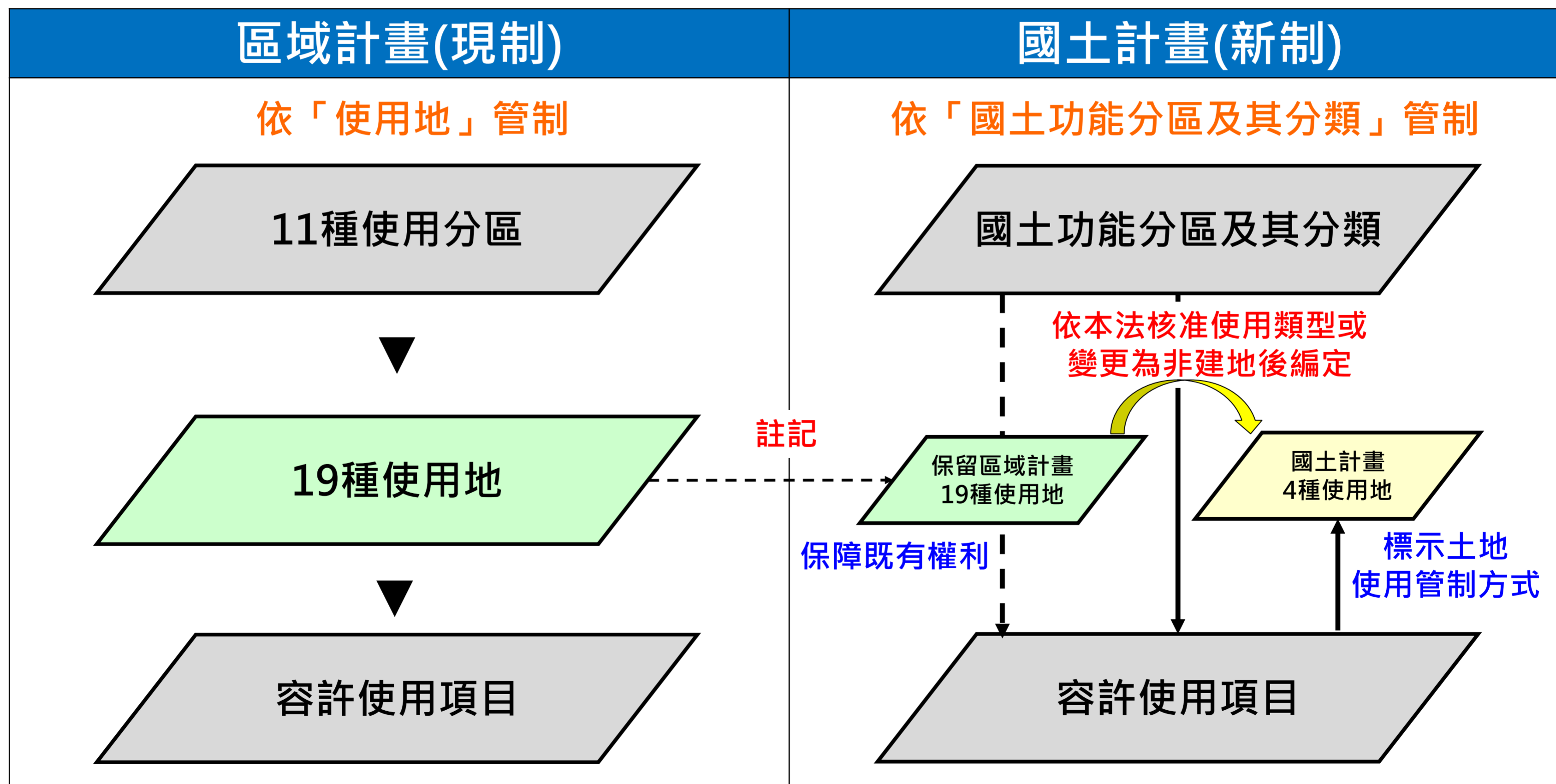
■ 國土計畫使用地之功能為「**識別土地使用管制方式**」之用，
基於地方政府實務可操作性、不大幅增加行政成本、應盡量簡化、利於民眾理解等考量，簡化為4種使用地類別：

- 區別是否按「計畫」管制
- 呈現「可建地→非可建築用地」



■參考廢除地目等則制度之作法，採漸進方式轉換：

1. 國土計畫實施初期：轉載原區域計畫之使用地編定類別。
2. 漸進逐步取代：透過逐筆土地依本法申請後，按其管制方式編定為新的使用地。
3. 未來滾動檢討：於全國國土計畫定期通盤檢討時，將視實務執行情形滾動檢討。



使用地編定之配套措施

各筆土地之「土地能供使用性質」均公開透明可供查詢，符合本法第22條立法意旨：

1. 國土功能分區通知書明確標示使用地類別。
2. 公開資訊系統揭露各筆土地已取得許可之計畫及用途資訊。

國土功能分區通知書

○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

申請者：○○○

列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYYMMDD9999號

列印日期：YYY年MM月DD日

序號	鄉(鎮、市、區)名稱	地段名稱	地號	國土功能分區及其分類	使用地編定類別	原依區域計畫法編定之使用地
1	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0001-0001 111/01/11	城鄉發展地區第二類之二 114/04/30		交通用地
2	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0002-0001 111/01/11	農業發展地區第一類 農業發展地區第二類 114/04/30		農牧用地
3	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0003-0001 115/08/15	農業發展地區第四類 116/07/31	許可用地(應)	
4	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0004-0001 115/08/15	國土保育地區第一類 119/04/30	國土保育用地	

依本法申請使用後，取消原使用地之註記，並編定為新的使用地

註記原依區域計畫法編定之使用地

國土功能分區及使用地資訊系統

系統雛型畫面

屬性查詢

圖層名稱 國土功能分區圖

開始查詢

請先選擇要查詢的圖層，然後按下「開始查詢」後在

國土功能分區圖

欄位	內容
縣市	雲林縣
分區名稱	國土保育地區
分區類別	國二

本網站提供之國土功能分區分類查詢結果，係各直轄市、縣(市)國土計畫內國土功能分區分類示意圖，並非依國土計畫法第22條及第45條規定公告之國土功能分區分類劃設成果，僅供參考，不作為任何證明文件使用。

土地使用管制參考資訊

依內政部(或○○縣(市)政府)○年○月○日○○○字第○○○○號函許可「○○○計畫」，計畫內容請至「使用許可審議作業及書件查詢系統」查詢。

本網站提供之國土計畫土地使用管制參考資訊僅供參考，不作為任何證明文件使用。實際管制內容應以各級國土計畫、鄉村地區計畫，及內政部或直轄市、縣(市)政府許可內容為準。

TWD97:383704.34 281
WGS84:122.33421 本網站所有資料僅供參考用途。

- 各國土功能分區及其分類土地，除本規則另有規定者外，其免經申請同意、應經申請同意、禁止或限制之使用項目及其細目依附表一(國保、農發、城鄉)及附表二(海洋)規定，並應符合各目的事業主管法令規定。
- 附表一及附表二容許使用項目及其細目之適用範圍，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關認定。
- 附表一及附表二規定之應經申請同意使用項目，符合「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準」規定者，應申請使用許可。

容許使用情形表訂定方式

- 1.共10個使用群組
- 2.附條件使用

- ❶：代表符合備註欄位條件者，得免經申請同意使用
- ①：代表符合備註欄位條件者，得應經申請同意使用

容許使用情形訂定原則

- 1.免經申請同意●：
 - (1)屬符合國土功能分區性質者
 - (2)屬既有使用地容許使用項目者
- 2.應經申請同意○：
 - (1)屬公共設施或公用事業者
 - (2)屬建築物或設施項目，且經會商有關機關審認應經過申請程序者
- 3.上開原則互有衝突時，以應經同意優先於免經同意

容許使用情形表

§4附表一

- 城1、國4、農5依都市計畫法管制
- 國3依國家公園法管制
- 海洋資源地區適用第4條附表二
- 城2-2依使用計畫管制
- 城2-3依各級國土計畫申請開發利用
- 本規則另有規定者，應依其規定辦理

附表一 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表

群組編號	群組	項次	使用項目	使用細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註
					國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	
										非原	原			
1	農業	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	1-2	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			林下經濟經營使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			林業經營管理設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	1-3	林業設施	國有林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①：使用面積限二公頃以下。
			其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			森林遊樂設施	①	②	×	×	②	×	×	×	×	×	①：限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置，且限於依第三條第一項規定註記之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。 ②：限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置。
	1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	①	②	×	×	②	×	×	×	×	×	①：限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置，且限於依第三條第一項規定註記之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。 ②：限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置。
			遊憩服務設施	①	②	×	×	②	×	×	×	×	×	
			環境資源維護設施	①	②	×	×	②	×	×	×	×	×	
			住宿及附屬設施	①	①	×	×	①	×	×	×	×	×	①：限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置，且限於依第三條第一項規定註記之丙種建築用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。 ②：使用面積限二公頃以下。
			其他森林遊樂設施	①	②	×	×	②	×	×	×	×	×	①：限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置，且限於依第三條第一項規定註記之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。 ②：限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置。
	1-5	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①：限於依第三條第一項規定註記之農牧用地、養殖用地、窯業用地、遊憩用地。
	1-6	農田水利設施	農田水利設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	1-7	農作產銷設施	農作生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①：限於依第三條第一項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、特定目的事業用地。
			農作管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農作加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農作集運設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農產品批發市場	×	×	○	○	○	○	○	○	●	●	
			農產品製儲銷設施	×	×	○	○	○	○	○	○	●	●	
1-8	水產設施	室外水產養殖生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①：限於依第三條第一項規定註記之乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、窯業用地、特定目的事業用地。	
		室內水產養殖生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
		水產養殖管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
		水產品加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
		水產品集運設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
		水產品製儲銷設施	×	×	○	○	○	○	○	○	●	●		

常見容許使用項目-農業群組

§4附表一

草案

項目		分區及其分類	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註
1-5	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	①限於依第3條第1項規定註記之農牧用地、養殖用地、窯業用地、遊憩用地
1-7	農作產銷設施	農作生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	①限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、特定目的事業用地。
		農作管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	
		農作加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	
		農作集運設施	①	①	●	●	●	●	●	●	
		農產品批發市場	X	X	○	○	○	○	●	●	
		農產品製儲銷設施	X	X	○	○	○	○	●	●	
1-11	農舍	農舍及農舍附屬設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於依第3條第1項規定註記之農牧用地、養殖用地、鹽業用地，並依農業發展條例之規定使用。
		農產品之零售	①	①	①	①	①	①	①	①	
		農作物生產資材及日用品零售	①	①	①	①	①	①	①	①	
		民宿	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於依第3條第1項規定註記之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地並限於民宿管理辦法第4條第1項但書規定之原住民族地區、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發許可登記證之休閒農場、觀光地區、偏遠地區及離島地區等之農舍，依農業發展條例之規定使用。其中林業用地，僅限於原非都市土地使用管制規則102年9月21日修正生效前取得使用執照之農舍。

常見容許使用項目-住商群組

草案

項目		分區及其分類	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註
2-1	住宅	住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 ②限於依第3條第1項規定註記之丁種建築用地。
		民宿	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
2-2	零售設施	綜合商品零售設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 ②限於依第3條第1項規定註記之丁種建築用地。
		一般零售設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
		特種零售設施	X	X	X	X	X	○	○	○	
2-3	批發設施	批發設施	①	①	①	①	①	○	○	○	①限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地。
2-4	倉儲設施	倉儲設施	①	①	①	①	①	○	○	○	
2-5	辦公處所	事務所	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 ②限於依第3條第1項規定註記之丁種建築用地。
		農(漁)團體辦公廳舍及相關設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
2-6	營業處所	一般服務設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 ②限於依第3條第1項規定註記之丁種建築用地。
		金融保險設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
		健身服務設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
		娛樂服務設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
		特種服務設施	X	X	X	X	X	○	○	○	
2-7	餐飲設施	餐飲設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 ②限於依第3條第1項規定註記之丁種建築用地。

常見容許使用項目-工業、再生能源設施

§4附表一

草案

項目	分區及其分類	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註	
5-3	工業設施	廠房或相關生產設施	①	①	①	①	①	①	①	①	① 限於依第3條第1項規定註記之丁種建築用地，且限於直轄市或縣(市)政府認定之低污染事業使用，其依建築法規規定應申請建造執照或雜項執照者，應檢附直轄市或縣(市)政府核發之低污染事業文件。
5-4	工業社區	社區住宅	X	X	X	X	X	X	X	X	本項設施僅限於城2-2、城2-3之報編工業區及科學園區範圍內依其主管機關相關法令規定使用。
8-3	再生能源設施	地面型太陽能發電設施及其附屬設施	①	① ②	①	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① 限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地，或使用面積限660平方公尺以下。 ② 限於使用面積達一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準規定者，申請使用許可。
		風能發電設施及其附屬設施	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① 使用面積限660平方公尺以下。
		小水力發電設施及其附屬設施	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	
		地熱能發電設施及其附屬設施	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	
		再生能源衍生燃料發電及其相關設施	①	①	①	①	①	①	① ② ○	① ② ○	① 限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、交通用地。 ② 使用面積限660平方公尺以下。
其他再生能源及相關設施	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① 使用面積限660平方公尺以下。		

660平方公尺~5公頃
不允許設置

※國防、安全、維生基礎公共設施群組、能源群組小於660m²者，得免經申請同意。

常見容許使用項目-工業、特殊、礦業群組

草案

項目	分區及其分類	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註	
5-6	特定工業設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① 限於依工廠管理輔導法取得特定工廠登記，並完成用地變更編定為特定目的事業用地者。 ② 限於依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者。	
9-1	宗教建築	寺廟	①	①	①	①	①	○	○	① 限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地。 本部宗教及禮制司刻研擬「既有宗教建築物坐落非都市土地輔導計畫」草案，輔導既有宗教建築物土地合法申請使用(排除位於第一級環敏地區者)。	
		教會(堂)	①	①	①	①	①	○	○		
		其他宗教建築物	①	①	①	①	①	○	○		
4-3	砂土石碎解洗選加工設施	砂土石碎解洗選設施廠房或相關加工設施	X	○	X	X	○	X	X	行政院114.7.18核定經濟部地礦中心「砂石碎解洗選場強化經營及管理方案」，輔導既存合法砂石碎解洗選場擬擴大使用毗鄰農地者，符合該方案資格，得有條件於農2循應經申請程序使用。	
		砂土石堆置、儲運場	X	○	X	X	○	X	X		
		附屬之預拌混凝土廠、瀝青拌合廠及辦公廳、員工宿舍、倉庫	X	○	X	X	○	X	X		X
		附屬之加儲油(氣)設施	X	○	X	X	○	X	X		X
		環境保護及景觀維護設施	X	○	X	X	○	X	X		X
	其他必要之砂土石碎解洗選加工設施	X	○	X	X	○	X	X	X		

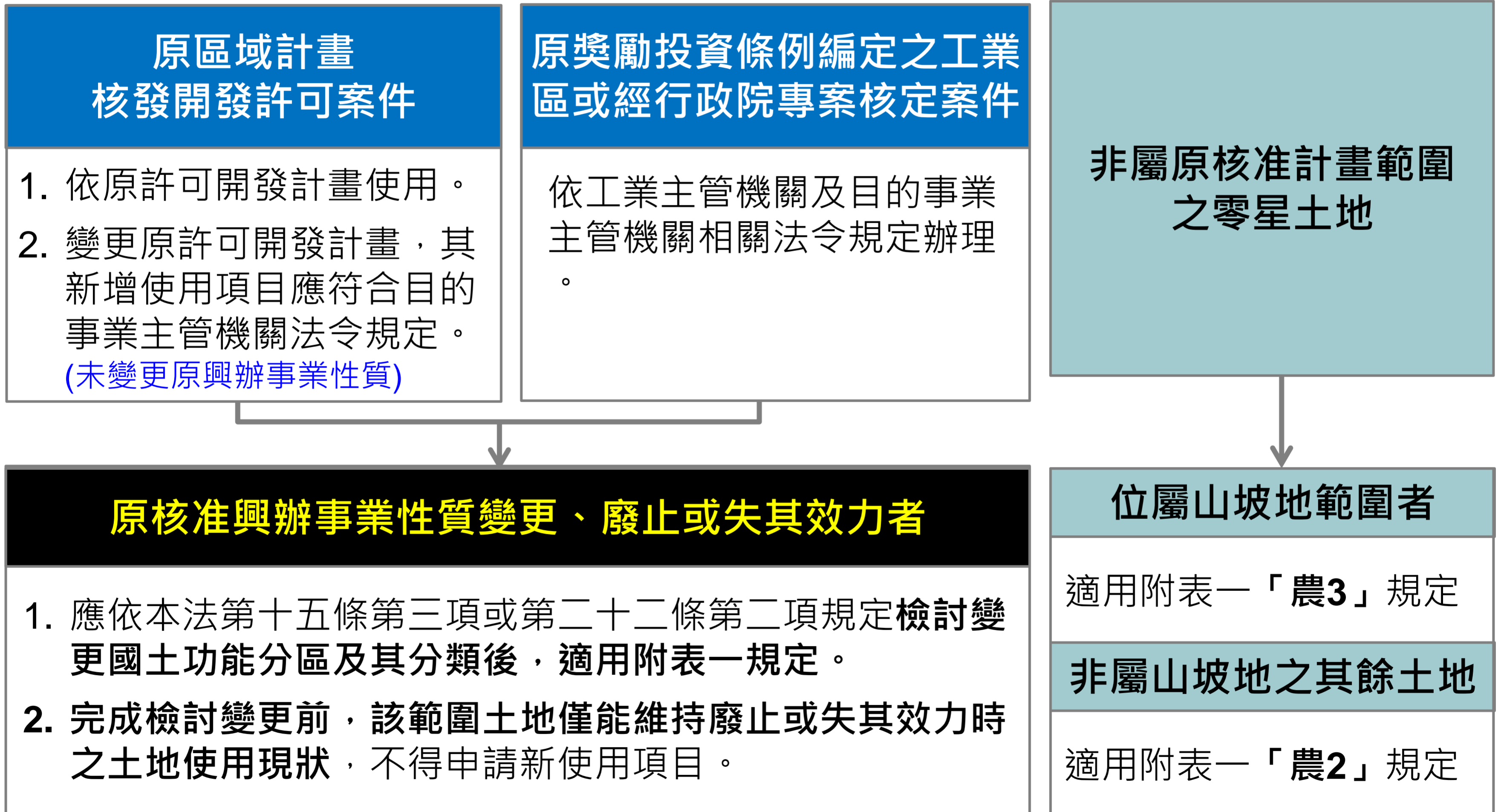
• 本規則另有規定者，應依其規定辦理。

後續將配合修訂本規則規定

- 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，爰農4、城2-1、城3範圍內之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，管制方式如下：

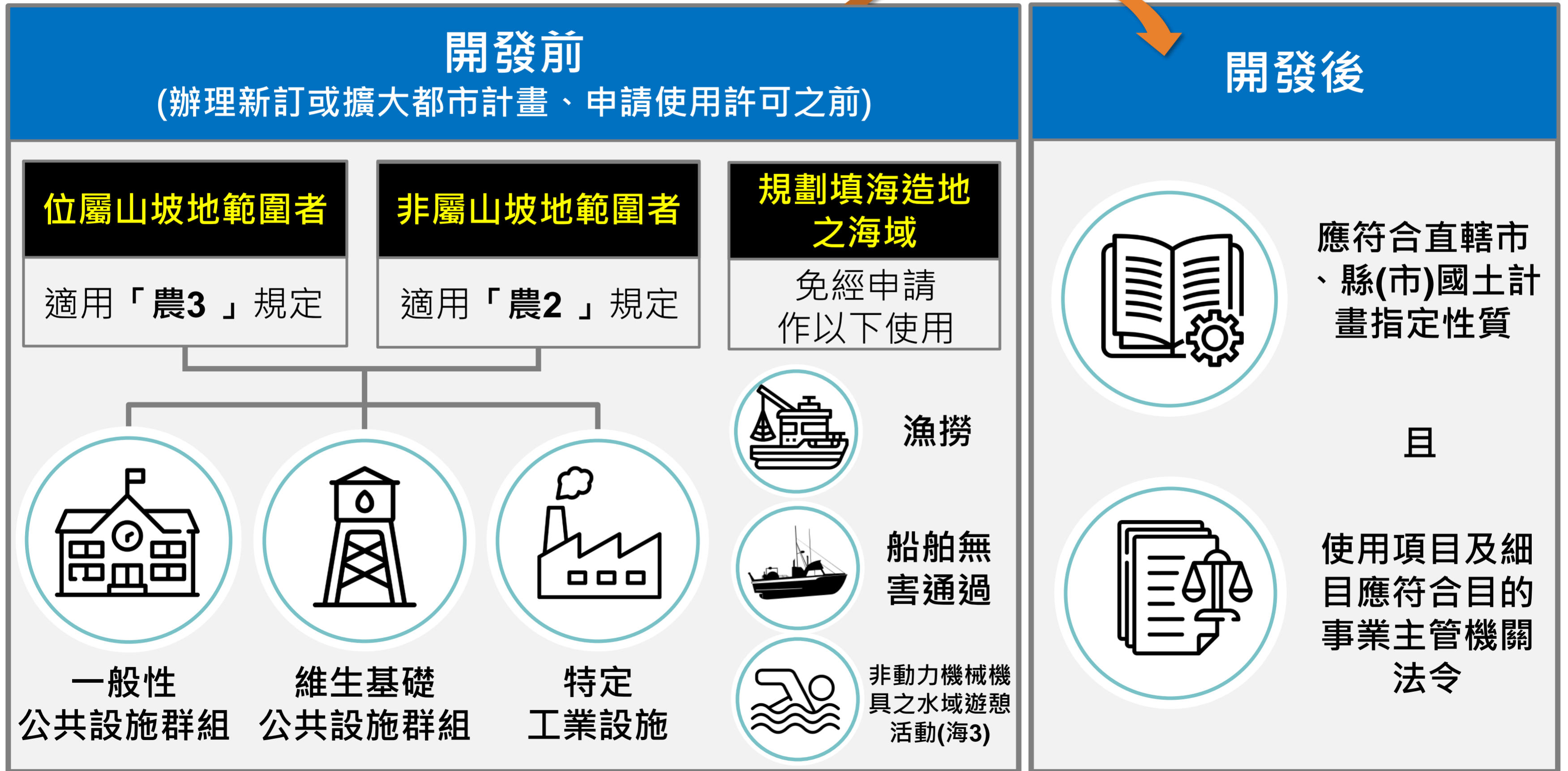


◆ 城2-2：開發許可案件、原獎勵投資條例案件、行政院專案核定案件



◆ 城2-3：重大建設計畫、5年內發展地區(居住/產業)、擴大許可計畫範圍

新訂或擴大都市計畫發布實施
或取得使用許可



仍應符合附表一規定且限免經申請同意、應經申請同意方式

農業發展地區及城鄉發展地區第2類之1、第3類土地，符合下列各款規定者，得辦理農村社區土地重劃

- 一、位於依農村再生條例核定之**農村再生計畫範圍**內。
- 二、符合一定規模以上或性質特殊土地申請**使用許可**認定標準規定。

農村社區土地重劃條例 第3條：

本條例所稱**農村社區**，指依區域計畫法劃定非都市土地使用分區之**鄉村區**、**農村聚落**及**原住民聚落**。前項農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，適度擴大其範圍。

循開發許可，擴大鄉村區

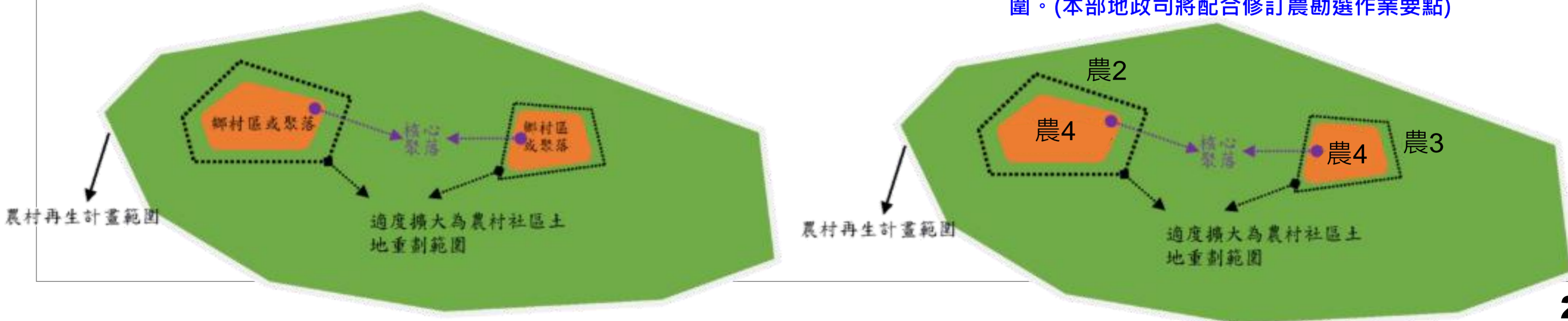
農村社區土地重劃範圍勘選作業要點 第2點：

辦理農村社區土地重劃之區位，**須位於已核定農村再生計畫範圍**內之地區。

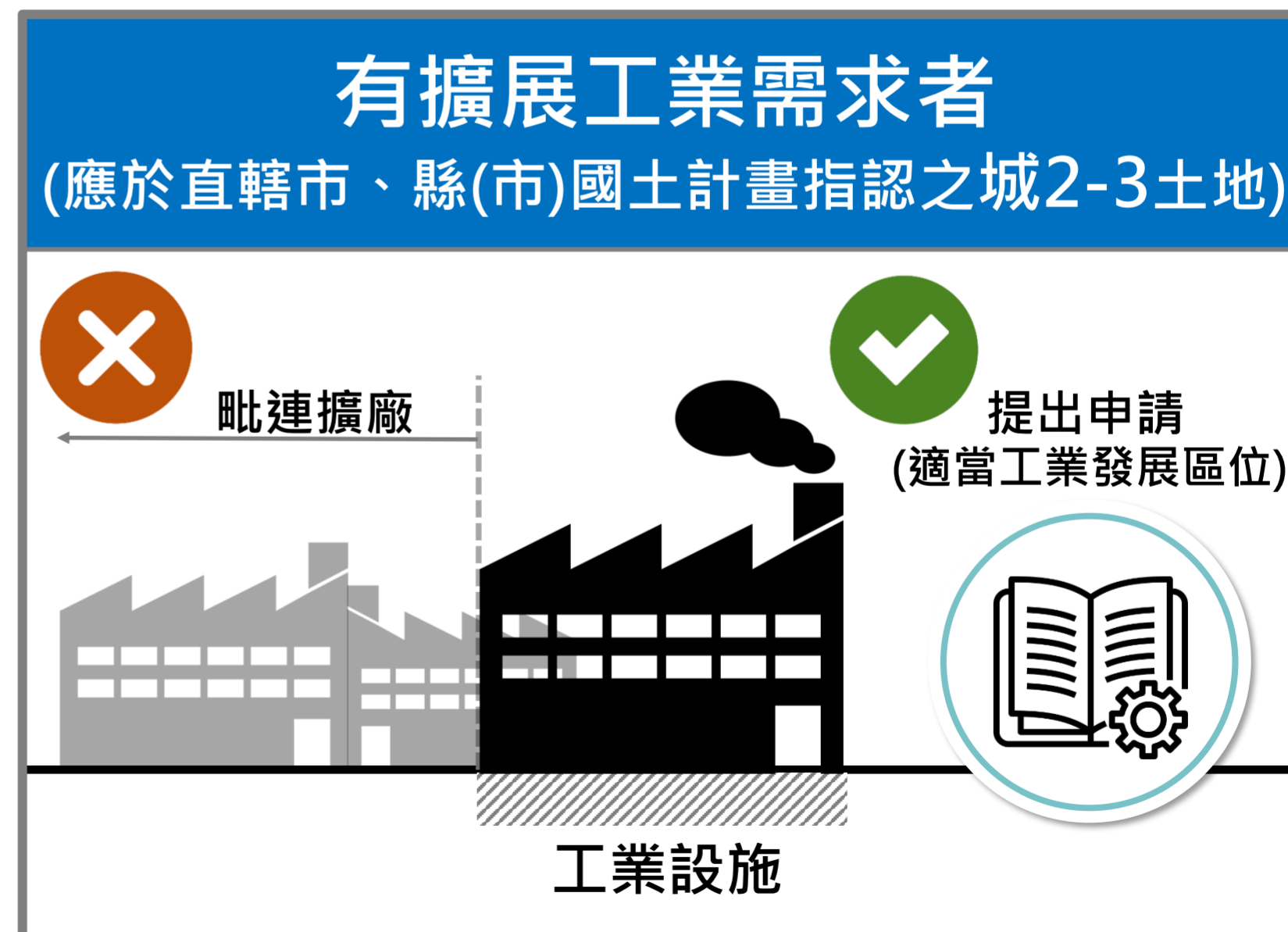
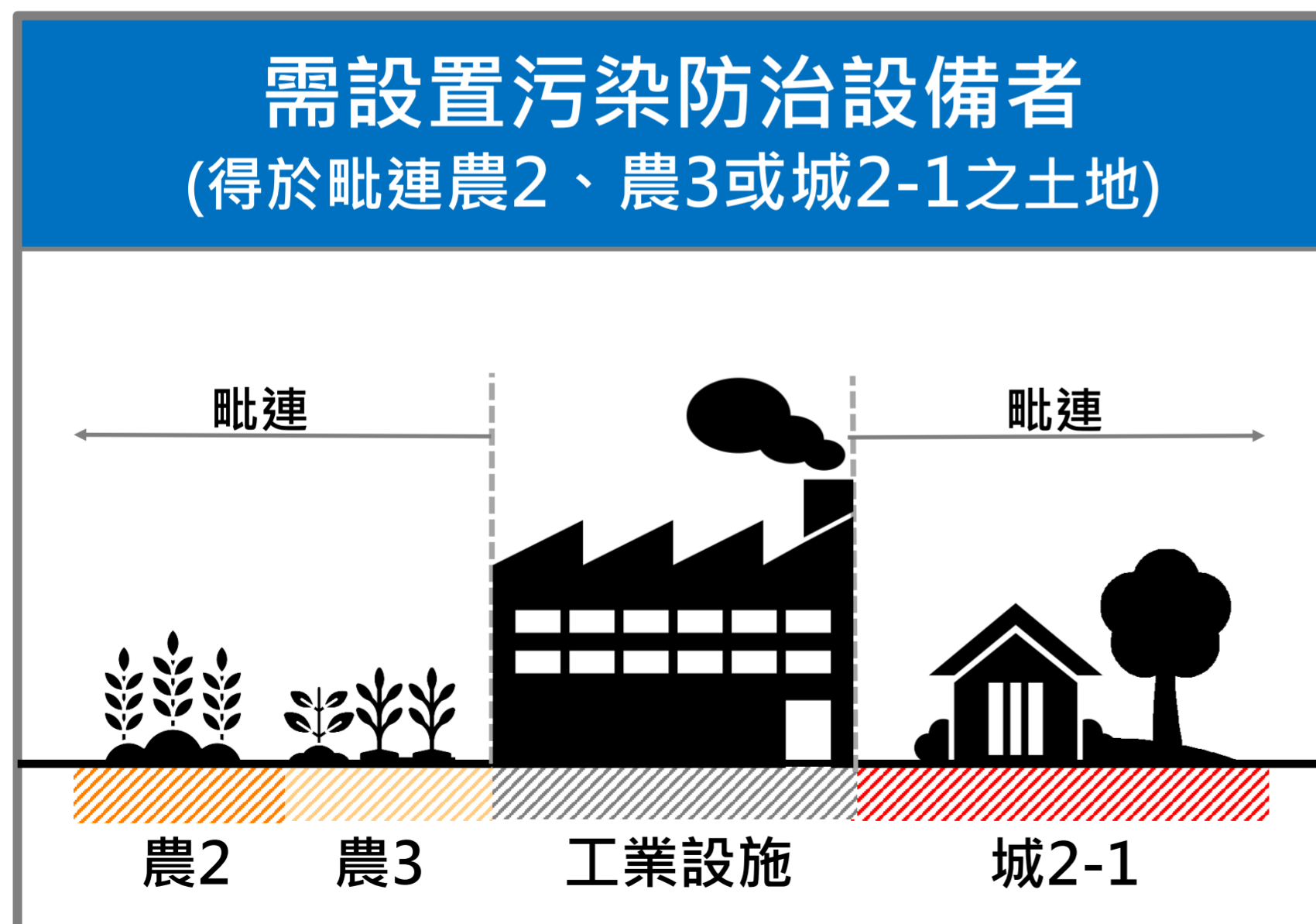
全國國土計畫 第8章國土功能分區 (P.67)：

農業發展地區第4類劃設條件：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。

非位屬農再計畫範圍者，得於縣市國土計畫或鄉村地區計畫另訂土管，指定辦理農村社區土地重劃範圍。(本部地政司將配合修訂農勘選作業要點)



- 符合產業創新條例第65條規定需設置污染防治設備者，得於毗連之農業發展地區第2類、第3類或城鄉發展地區第2類之1之土地，申請從事工業設施使用。
- 如有擴展工業需求者，應於直轄市、縣(市)國土計畫指認之適當工業發展區位(城2-3)提出申請，非採個案毗連擴廠方式辦理。



經中央目的事業主管機關認定之重大建設計畫所需臨時性設施，
經直轄市、縣(市)主管機關會商有關機關同意後，得從事臨時使用。

直轄市、縣(市)主管機關

監督機制

負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

資料註記

應將臨時使用用途及期限等資料，登載於國土功能分區及使用地資訊系統，並於期限屆滿後刪除。

中央目的事業主管機關

監督機制

負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

1 已依原區域計畫法規定編定使用地編定類別及賦予得容許使用項目之可建築用地

保育用地

國土法
第32條

經直轄市、縣(市)主管機關依本法第32條第2項規定，將原區域計畫法編定之可建築用地，變更為非可建築用地之土地。

2 考量土地有效利用及土地使用適宜性，該類土地如需再加以利用，應按所在國土功能分區及其分類之性質，從事用地得使用項目不影響周邊環境之使用

國土保育地區得使用項目

- 造林、苗圃
- 綠地
- 隔離綠帶
- 保育水土資源所採之水土保持設施

農業發展地區得使用項目

- 農作
- 造林、苗圃
- 綠地
- 隔離綠帶
- 保育水土資源所採之水土保持設施

■ 原區計可建築用地從事免經申請同意使用項目者，適用附表四規定：

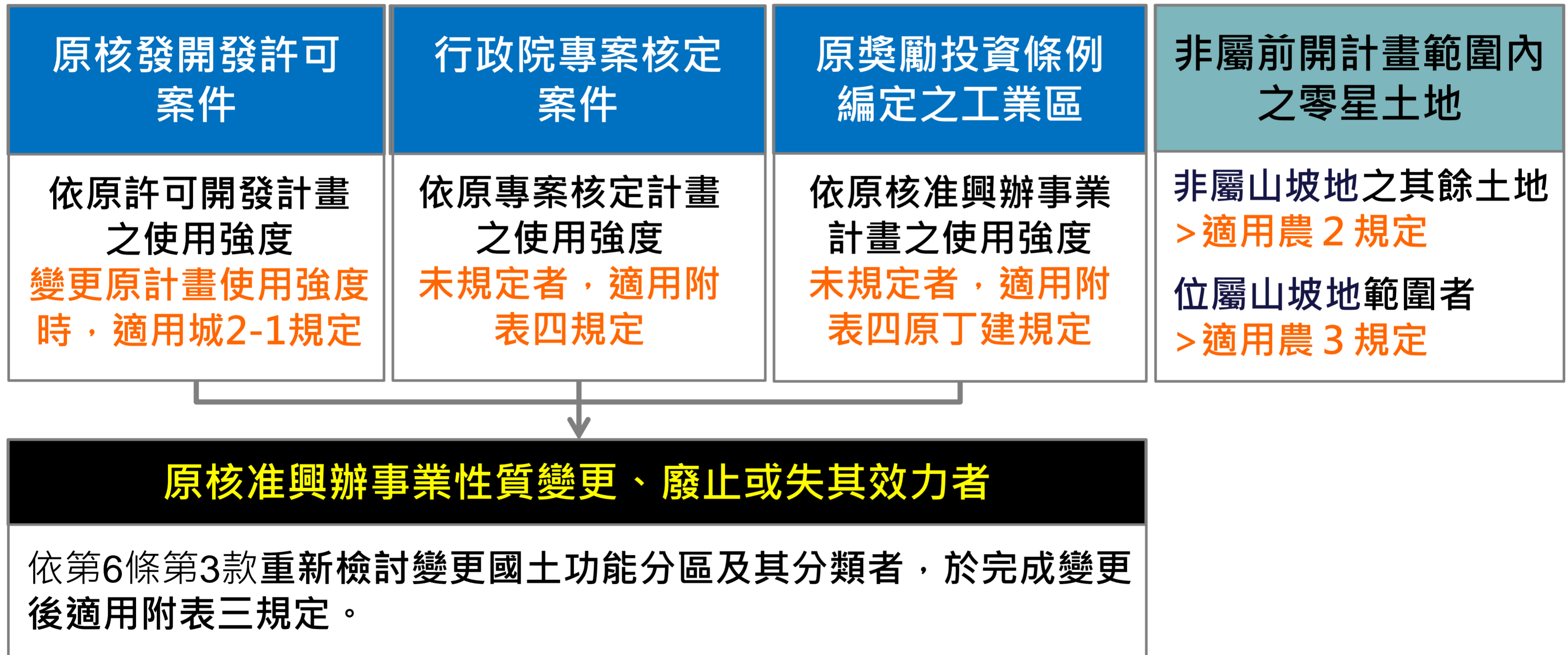
原區域計畫法編定之使用地別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
甲種建築用地	60	240	附表一規定使用項目，其目的事業主管機關或直轄市、縣(市)主管機關關於各該法令訂有建蔽率、容積率且低於本規則規定者依其規定辦理。
乙種建築用地	60	240	
丙種建築用地	40	120	
丁種建築用地	70	300	
窯業用地	60	120	
鹽業用地	60	80	
礦業用地	60	120	
交通用地	40	120	
遊憩用地	40	120	
殯葬用地	40	120	
特定目的事業用地	60	180	依工廠管理輔導法取得特定工廠登記，並完成用地變更編定為特定目的事業用地者依左列規定辦理。
	70	180	

■ 依本法規定申請使用者，適用附表三規定：

國土功能分區及其分類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
國1	10	30	
國2	20	60	
農1	30	90	
農2	50	120	
農3	40	120	
農4	平地	60	120
	山坡地	40	120
城2-1	平地	60	120
	山坡地	40	120
城3	平地	60	120
	山坡地	40	120

■ 農4、城2-1、城3內非屬原鄉村區、工業區、特定專用區之土地，且非屬原可建築用地。
→平地適用農2、山坡地適用農3

◆ 城2-2：開發許可案件、原獎勵投資條例案件、行政院專案核定案件



◆ 城2-3：重大建設計畫、5年內發展地區(居住/產業)、擴大許可計畫範圍

新訂或擴大都市計畫發布實施
或取得使用許可

開發前

(辦理新訂或擴大都市計畫、申請使用許可之前)

位屬山坡地範圍者

適用「**農3**」規定

非屬山坡地之其餘土地

適用「**農2**」規定

國土功能分區 及其分類	建蔽率(%)	容積率(%)
農2	50	120
農3	40	100

開發後

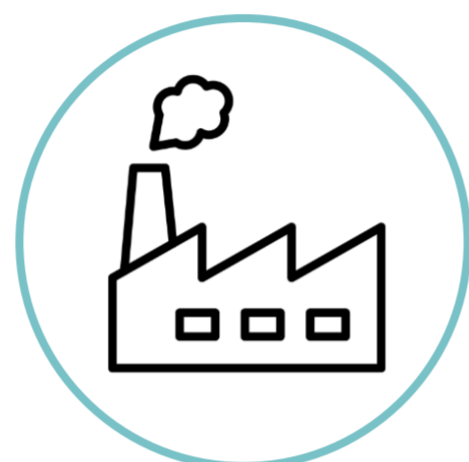
申請使用許可，適用「**城2-1**」之建蔽率與容積率上限規定。

國土功能分區 及其分類	建蔽率(%)	容積率(%)
城2-1	平地	60
	山坡地	40

特定工業設施

§17

依附表一規定申請從事**特定工業設施**使用者，
建蔽率上限為**70%**，
容積率上限為**180%**。

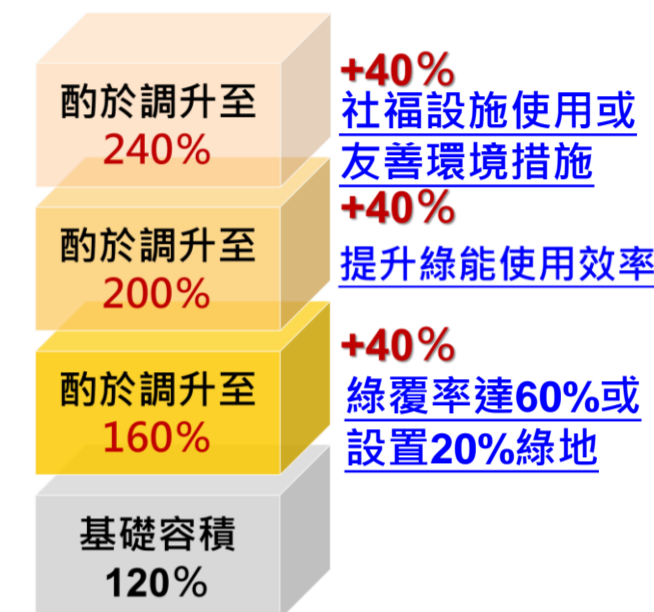


特定
工業設施

行政院或中央核定之重大建設

§18

於城鄉發展地區或農業發展地區，屬**行政院或中央目的事業主管機關核定且為政府興辦之重大建設**，並應依規定申請**使用許可**案件，容積率得有條件增加上限至**240%**。



(另訂於使用許可審議規則)

目的事業或縣市主管機關 另有強度規定

§19

附表一規定之使用項目及其細目，其目的事業主管機關或直轄市、縣(市)主管機關另有下列規定者，從其規定：

- 一、定有建蔽率、容積率且低於本規則規定。本規則施行前已依原非都市土地使用管制規則規定調降建蔽率及容積率，並報經原中央區域計畫主管機關備查者，依原建蔽率及容積率辦理。
- 二、定有設施面積或高度等其他規定。

已取得興辦事業計畫核准， 尚未完成使用地變更編定之案件

§20

於本規則施行日前**已取得興辦事業計畫核准，尚未完成使用地變更編定**之案件，其興辦事業計畫符合第二章規定者，經直轄市、縣(市)主管機關依第34條規定審查同意後，**得按原核准計畫所載之使用強度辦理**；原核准計畫未載明使用強度者，按其原應變更編定之原區域計畫法使用地編定類別依附表四規定辦理。

① 審查方式簡化

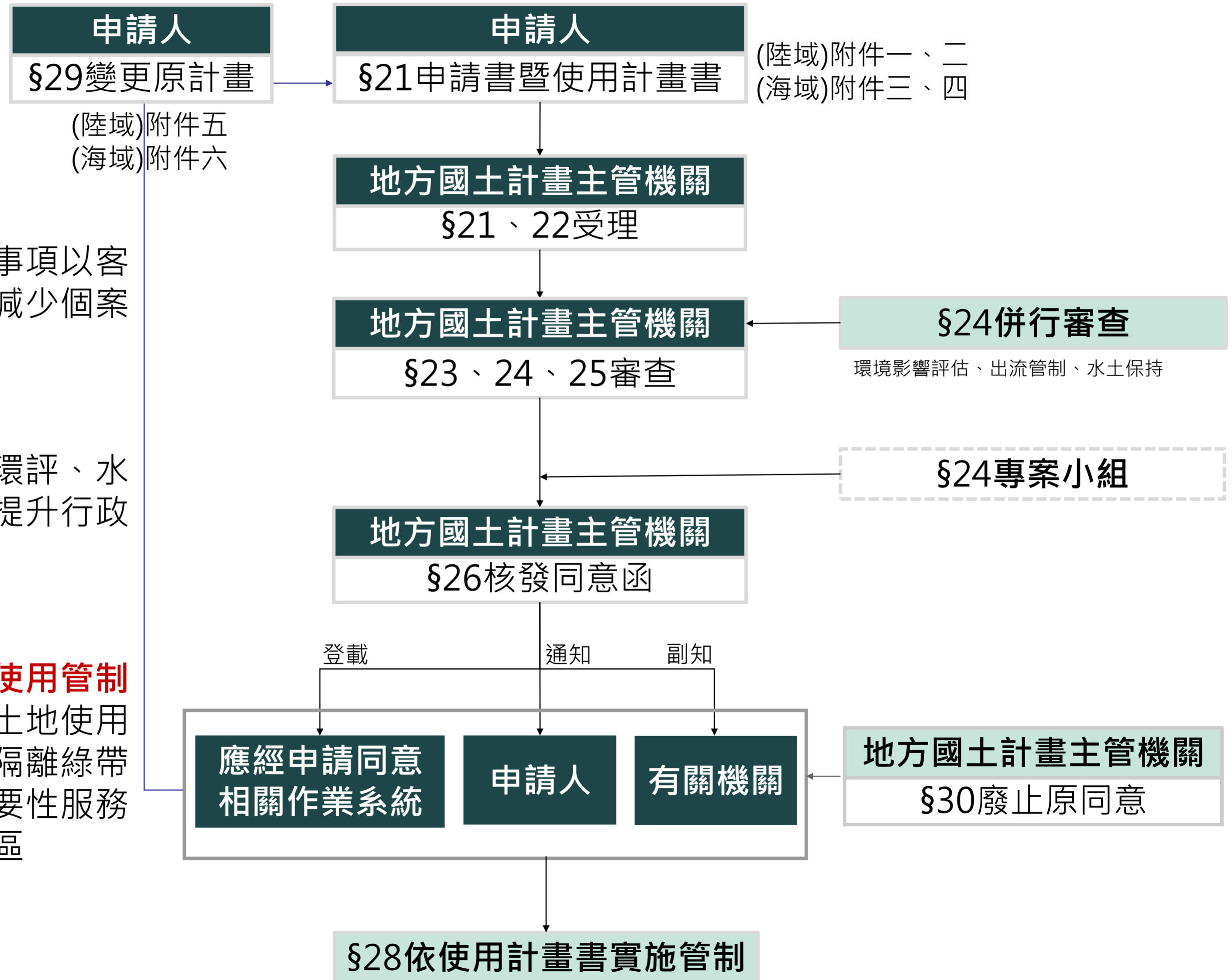
為**羈束處分**，審查事項以客觀事實判斷為主，減少個案裁量空間

② 審查程序簡化

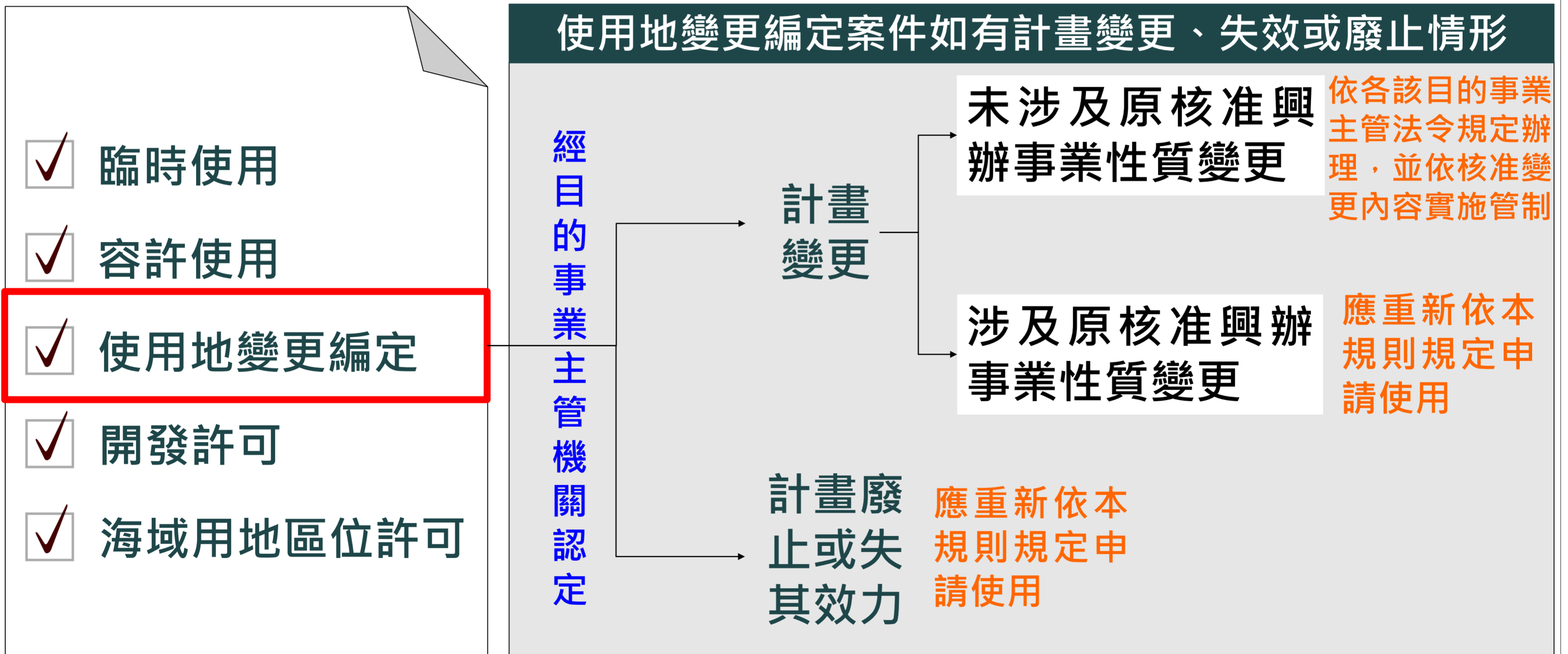
與興辦事業計畫、環評、水保**併行審查程序**，提升行政作業效率

③ 審查內容簡化

審查重點以「**土地使用管制內容**」為主，包含土地使用強度、通行機能、隔離綠帶或設施、綠地、必要性服務設施、環境敏感地區



於本規則施行日前核准臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可或海域用地區位許可之土地，應依原核准計畫或申請內容實施管制。



使用地變更編定土地，原核准計畫有變更、廢止或失其效力者，各該目的事業主管機關應通知直轄市、縣(市)主管機關，涉及原核准計畫變更者，並應上傳變更後之計畫書圖文件；直轄市、縣(市)主管機關應將相關土地使用管制異動資訊登載於國土計畫相關資訊系統。

不同情境之使用地變更編定案銜接機制

§33-35

依區域計畫法申請使用地變更編定之案件，依辦理進度分別訂定銜接機制：

興辦事業計畫	使用地變更編定	對應條文	銜接機制/保障方式
已核准	已核准	第33條	依原核准計畫實施管制。
已核准	已核准 地籍未異動	第35條	應於本規則施行日起 6個月內 完成原核准文件之附款事項，並報請原核准機關查核； 逾期未報請原核准機關查核者，應依本規則規定使用 。原核准機關查核完竣後，應通知直轄市、縣(市)主管機關將相關資訊登載於國土功能分區及使用地資訊系統。(更正編定案件亦同)
已核准	未核准	第34條	<ol style="list-style-type: none"> 1.前提: 需符合各該國土功能分區及其分類容許使用項目規定 2.適用期間:應於本規則施行日起6個月內向國土計畫主管機關提出應經申請同意申請。 3.保障內容:經直轄市、縣(市)主管機關審查同意後，始得依原核准計畫辦理，並依同意之使用計畫書(包括使用強度、隔離綠帶或設施等規劃留設規定)實施管制；逾期未申請者不再受理。
未核准	未核准	第4條附表1	<ol style="list-style-type: none"> 1.非屬既有權利保障之範疇，應依本規則規定申請。 2.倘非屬本規則草案附表1禁止使用項目，後續仍得依目的事業法令續行審查，並依本規則第4條附表1規定申請使用。



查處權責機關

直轄市、縣(市)主管機關

➡ 管制使用、違規處理

鄉(鎮、市、區)公所

➡ 隨時檢查

屬依第33條規定依原核准計畫或申請內容實施管制之土地，由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫或申請內容使用，其有違反者，應即報請直轄市、縣(市)主管機關處理。



多元查報方式

中央主管機關建置

■ 違規檢舉系統

■ 監測變異點通報系統

➡ 違反本規則規定者，由直轄市、縣(市)主管機關處理



聯合取締小組

直轄市、縣(市)主管機關

➡ 應組成聯合取締小組
每6個月進行查處

➡ 得委託民間團體或
個人辦理查處作業

PART
3

常見問答

如何掌握某筆土地之土地使用管制條件？

1 國土功能分區及其分類



查詢國土功能分區及使用地資訊系統或國土功能分區通知書

2 國土計畫之使用地類別或原區域計畫法之使用地



查詢國土功能分區及使用地資訊系統或國土功能分區通知書

3 是否有因地制宜土管(原民、縣市自訂土管、鄉村地區計畫)



查詢國土功能分區及使用地資訊系統

4 是否為與所屬功能分區管制條件不同之零星土地(城2-2、城2-1、農4、城3) §5, §6, §14, §15



查詢國土功能分區及使用地資訊系統

5 應經申請案件、使用許可案件核准內容



查詢應經申請同意案件相關系統或使用許可案件相關系統

Q：原甲、乙、丙種建築用地未來可以作什麼使用？

草案

A：原來可以使用的，未來都可以用！

免經申請同意之使用項目

- 住宅(含民宿)
- 零售、餐飲
- 營業、辦公處所
- 宗教建築
- 地面型太陽能發電設施及其附屬設施

維持原容積率及建蔽率！

(前3項限於使用許可規模以下)

應經申請同意之使用項目

- 批發、倉儲
- 維生基礎公共設施
- 一般性公共設施
- 再生能源設施

不含地面型太陽能發電設施及其附屬設施

適用各國土功能分區分類之容積率及建蔽率！

Q：原**農牧用地**未來可以作什麼使用？

草案

A：原來可以使用的，未來都可以用！

免經申請同意之使用項目

- 農作使用**
- 農作產銷設施**
- 農舍**
應符合農業發展條例規定
- 休閒農業設施**
位於國1、國2、農1者，不含遊憩設施
- 農村再生設施**
位於國1、國2，限於已完成鄉村地區整體規劃或農村再生發展計畫，且前開計畫已明確指認農村再生設施之設置區位者
- 再生能源設施**
地面型太陽能發電設施及其附屬設施限660平方公尺以下者

應經申請同意之使用項目

- 露營相關設施**
應符合露營場管理要點規定
- 維生基礎公共設施**

Q：被劃為**農業發展地區**，永遠只能從事農用？

草案

A：不是！

農業發展地區可以從事以下多元用途：

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 農作使用 | <input checked="" type="checkbox"/> 農舍 <small>原農牧、養殖、鹽業用地可申請，並應符合農業發展條例規定</small> |
| <input checked="" type="checkbox"/> 農作產銷設施 | <input checked="" type="checkbox"/> 住宅零售餐飲 <small>原甲乙丙種建築用地無需申請
原丁種建築用地應申請使用</small> |
| <input checked="" type="checkbox"/> 休閒農業設施 | <input checked="" type="checkbox"/> 維生基礎公共設施 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 農村再生設施 | <input checked="" type="checkbox"/> 一般性公共設施 <small>原甲乙丙種建築用地、
特定目的事業用地可申請</small> |
| <input checked="" type="checkbox"/> 再生能源設施 | <input checked="" type="checkbox"/> 特定工業設施 |

配合各縣市政府施政方向，未來如有城鄉發展需求，亦可透過辦理**縣市國土計畫每5年通盤檢討**，或**鄉村地區計畫**，調整國土功能分區分類，以提供多元發展利用。

Q：未來還可以**新建農舍**？

A：只要符合下列2條件，就可以在各國土功能分區分類申請！

現在是
農牧用地
養殖用地
鹽業用地

且

符合
農業發展條例
規定

Q：合法工廠被劃為國土保育地區會被拆除？

A：不會被拆除！可維持原來合法使用！

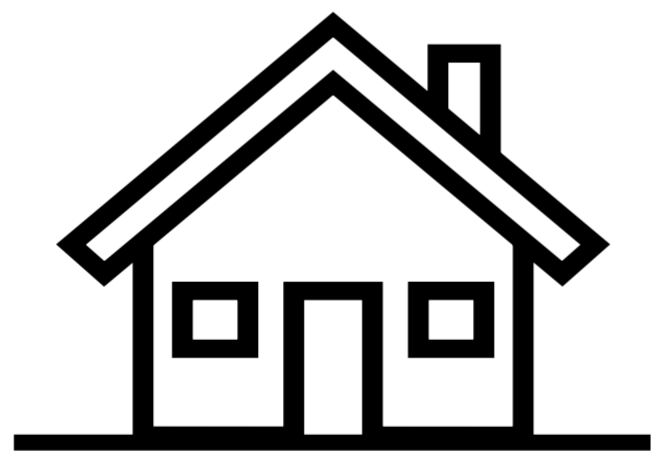
國土保育地區內既有合法之工廠(例如位於丁種建築用地或特定目的事業用地)，均得維持原來合法使用，不會被拆除。

考量國土保育地區之環境敏感性質，位於合法用地上之合法工廠，未來鼓勵轉型為住商或觀光遊憩等污染性較低之土地使用。

Q：既有**合法建物不符合未來容許使用**，會被拆除？

A.不會！可維持原來使用，並得修繕！

依據國土計畫法第32條第1項規定，屬於**區域計畫實施前(僅限原住民族土地)或原合法之建築物、設施**，不符合國土計畫容許使用情形者，**得維持原來之合法使用，並得以修繕**；但如有增建、改建、重建等需求時，則應依照國土計畫土地使用管制規則規定辦理。



- 區域計畫實施前之建築物、設施(僅限原住民族土地)。
- 既有合法之建築物、設施。



可維持原來使用



可修繕

Q：農4、城2-1、城3範圍內之零星土地可以作住宅使用？

○○縣（市）國土功能分區通知書（陸域）

申請者：○○○	驗證碼 YYY△MMDDNNNNNN 
列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYMMDD9999號	
列印日期：YYY年MM月DD日	

序號	鄉（鎮、市、區）名稱	地段名稱	地號	國土功能分區及其分類	使用地編定類別	原依區域計畫法編定之使用地
1	○○區	○段○小段	0001-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之甲種建築用地
2	○○區	○段○小段	0002-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之農牧用地
3	○○區	○段○小段	0003-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之農牧用地
4	○○區	○段○小段	0004-0001	農業發展地區第四類（原）		屬原依區域計畫法編定之農牧用地
5						
6						
7						
8						

項目	分區及其分類									備註
	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3		
2-1 住宅 住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①限於依第3條第1項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 ②限於依第3條第1項規定註記之丁種建築用地。	

Q：農4、城2-1、城3範圍內之零星土地可以作住宅使用？

○○縣（市）國土功能分區通知書（陸域）

申請者：○○○	驗證碼 YYY△MMDDNNNNN 
列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYMMDD9999號	
列印日期：YYY年MM月DD日	

序號	鄉（鎮、市、區）名稱	地段名稱	地號	國土功能分區及其分類	使用地編定類別	原依區域計畫法編定之使用地	原依區域計畫法劃定之使用分區
1	○○區	○段○小段	0001-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之甲種建築用地	一般農業區
2	○○區	○段○小段	0002-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之農牧用地	鄉村區
3	○○區	○段○小段	0003-0001	農業發展地區第四類		屬原依區域計畫法編定之農牧用地	一般農業區
4	○○區	○段○小段	0004-0001	農業發展地區第四類（原）		屬原依區域計畫法編定之農牧用地	山坡地保育區
5							
6							
7							
8							

農4 之甲乙丙建：免經申請作住宅使用 §4附表一

農4 屬鄉村區之非建地(適用農4之OX表)：應經申請作住宅使用 §4附表一

農4 非鄉村區之非建地 (適用農2、農3之OX表)：不得申請作住宅使用 §5, §14

您可透過以下管道了解更多國土計畫相關資訊

國土計畫土地使用管制
專區

