

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

國土管制科廖偉慈科員

114.04.17

簡報重點

- PART1 國土計畫基本概念
- PART2 區域計畫法與國土計畫法管制方式比較
- PART3 國土計畫土地使用管制原則
- PART4 國土計畫土地使用管制規則(草案)
- PART5 結語

PART
1

國土計畫基本概念

國土計畫法立法意旨

立法意旨

為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，特制定本法。

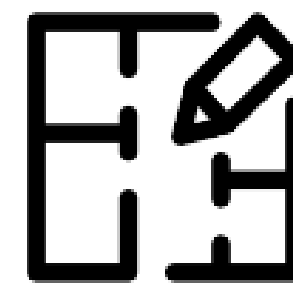
《國土計畫法》第1條

推動重點



以計畫引導土地有序使用

現行個案零星變更致農地破碎



賦予政府主動規劃權限

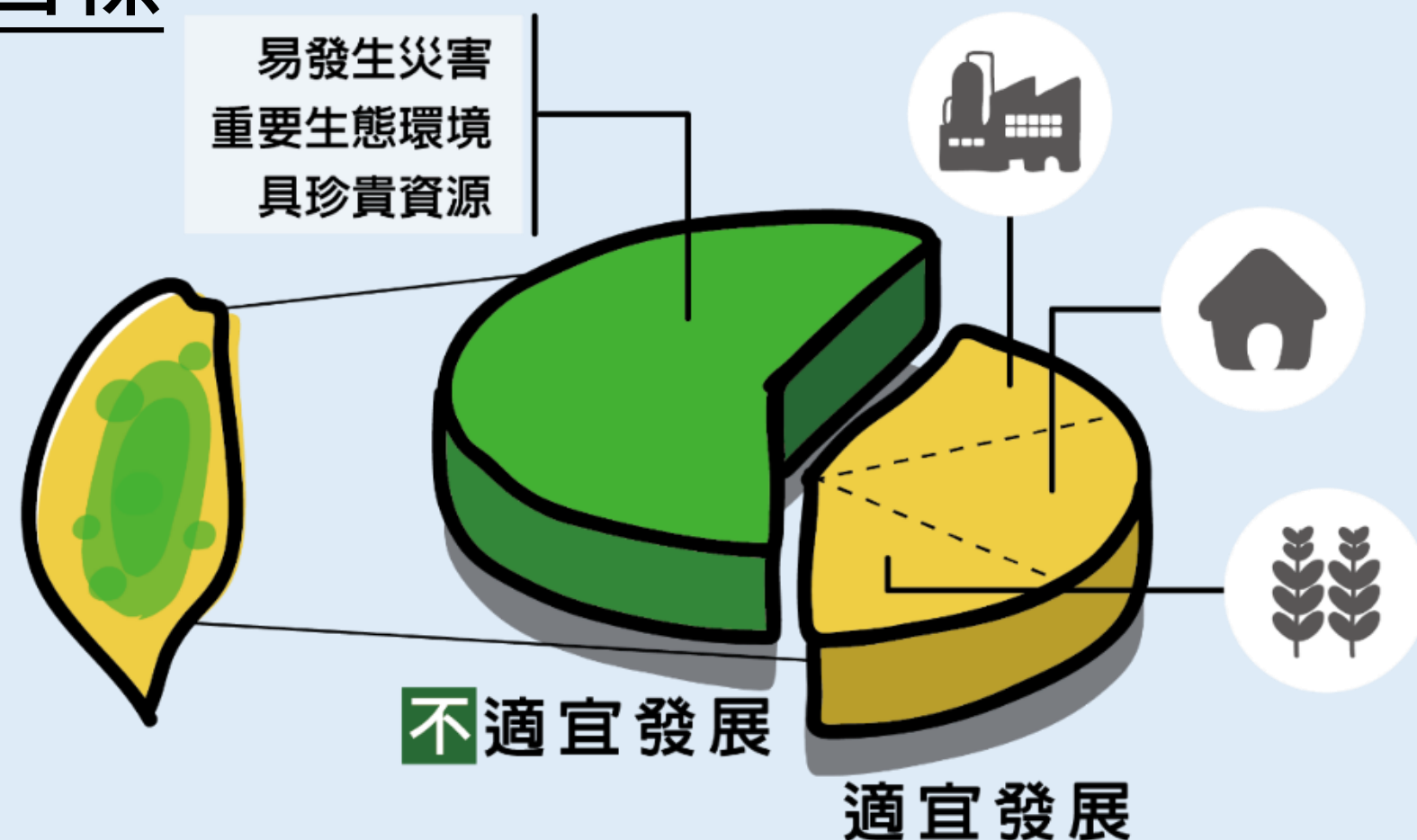
現行地方政府無法因應需求
主動規劃用地



賦予因地制宜管制彈性

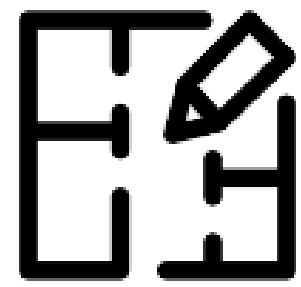
現行全國適用單一土管無法
兼顧各縣市之使用需求

目標



國土計畫法推動重點

以計畫引導 土地有序使用



- 國土計畫法實施初期，由地方政府按各級國土計畫指導，考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求劃設國土功能分區，並按國土功能分區及其分類實施管制。
- 長期推動各地方政府定期辦理各縣市國土計畫通盤檢討，及鄉村地區整體規劃，透過實質規劃引導土地使用。

賦予地方政府 空間規劃主導權



- 賦予地方政府空間規劃高權，得主動劃設未來發展地區或城鄉發展地區，引導土地開發利用，有別於區域計畫只能被動受理土地變更，無法主動劃設所需發展用地之情形。
- 地方政府應擬定直轄市、縣(市)國土計畫，提出空間發展計畫，明確空間發展定位。

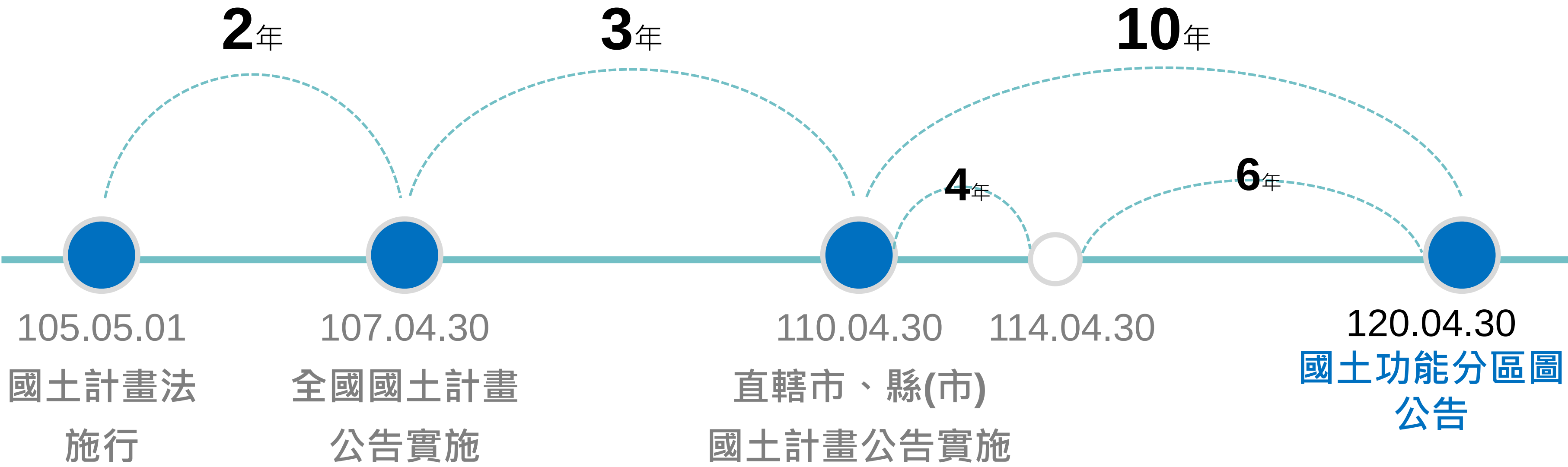
賦予因地制宜 管制彈性



- 國土計畫法實施初期，由中央訂定全國通案性土管規則，銜接既有非都市土地管制規定，並保障人民既有合法權利，穩定新舊制度轉換期間之土地使用秩序；就原住民族土地及海域之使用，亦得另訂特別規定。
- 長期推動各地方政府因應地方管制需要，另訂土地管規定。

國土計畫法實施管制時間

依立法院113.12.31三讀通過國土計畫法第45條修正條文，延長至「直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後10年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖」，即於120.4.30前應公告國土功能分區圖，並依國土計畫法實施管制。



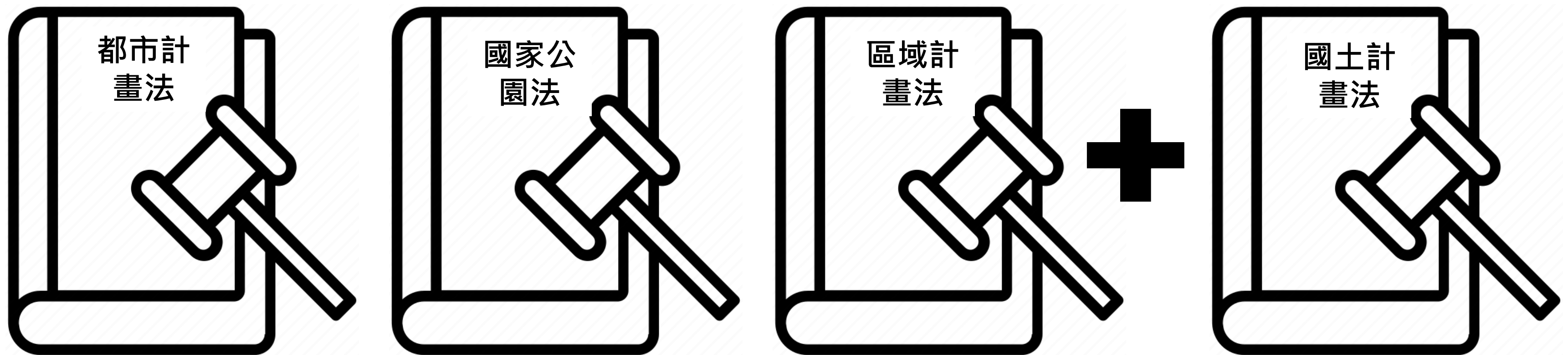
120年 4月 30日前

自國土功能分區圖公告日起，
區域計畫法不再適用！

區域計畫法停止適用

國土計畫法實施管制

現在 (3+1部土地使用管制法律)



120.4.30起 (3部土地使用管制法律)



PART
2

**區域計畫法與國土計畫法
管制方式比較**

國土計畫是以計畫引導使用

- 現行非都市土地係依據區域計畫法規定，按**現況**編定**11**種使用分區及**19**種使用地
- 國土計畫為落實**計畫引導使用**之精神，基於保育利用及管理之需要，直轄市、縣(市)政府得考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，依循各級國土計畫之指導，將全國土地劃設為**4**種國土功能分區及其他分類，並**依據國土功能分區及其分類**，進行土地**使用差異化管理**

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第 1 類 (敏感程度較高)	第 1-1 類 (保護區)	第 1 類 (優良農地)	第 1 類 (都市計畫區)
第 2 類 (敏感程度次高)	第 1-2 類 (排他性)	第 2 類 (良好農地)	第 2-1 類 (鄉村區等)
第 3 類 (國家公園)	第 1-3 類 (儲備用地)	第 3 類 (坡地農地)	第 2-2 類 (開發許可)
第 4 類 (都市計畫保護區)	第 2 類 (相容性)	第 4 類 (鄉村區、原民聚落)	第 2-3 類 (重大計畫)
	第 3 類 (其他)	第 5 類 (都市計畫農業區)	第 3 類 (原民鄉村區)



國土計畫的變與不變

3個不改變

不改變使用地名稱

轉換到國土功能分區後，**仍保留註記原依區域計畫法編定之各種使用地編定名稱**。

不改變既有合法使用

既有合法使用不受影響，且容許使用管制規定延續現行非都管規定。

不改變土地所有權

不會徵收，不改變土地所有權。

3個改變

賦予地方因地制宜彈性

賦予地方政府空間規劃及管制權限，**可因地制宜調整國土功能分區及土地使用管制規定**。

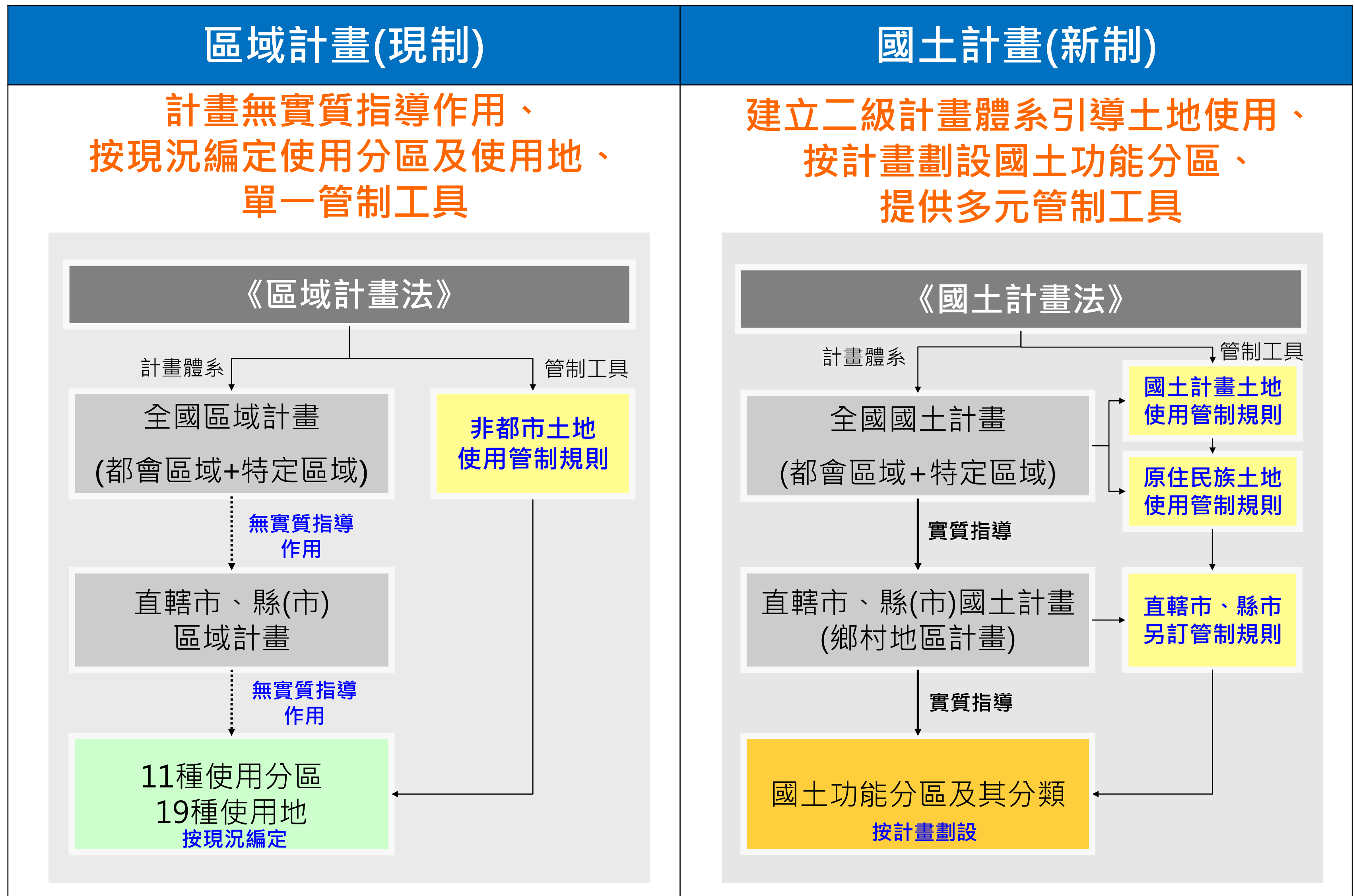
改變分區名稱

依據土地資源特性，**劃設國土功能分區及其分類**。

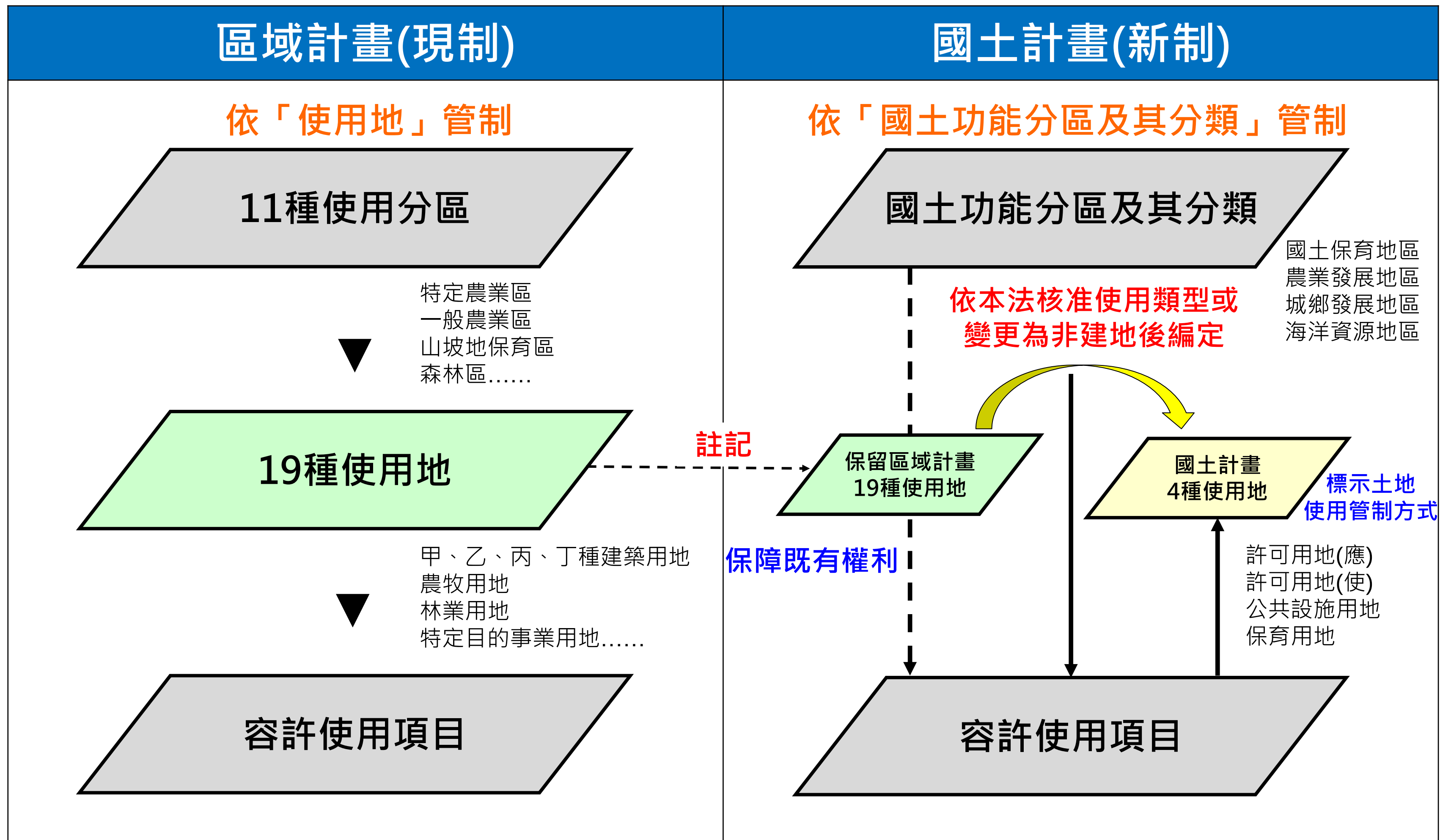
改變土地使用申請方式

於符合國土功能分區及其分類之容許項目下申請使用，不涉及變更國土功能分區類別。

新舊差異1-賦予地方因地制宜彈性



新舊差異2-改變分區名稱



新舊差異2-改變分區名稱

區域計畫(現制)

依「使用地」
訂定容許使用項目

非都市土地使用管制規則

第六條附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
一、甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅		
		2.民宿		
	(二)日用品零售及服務設	1.零售設施		
		2.批發設施		
		3.倉儲設施		
				一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。

國土計畫(新制)

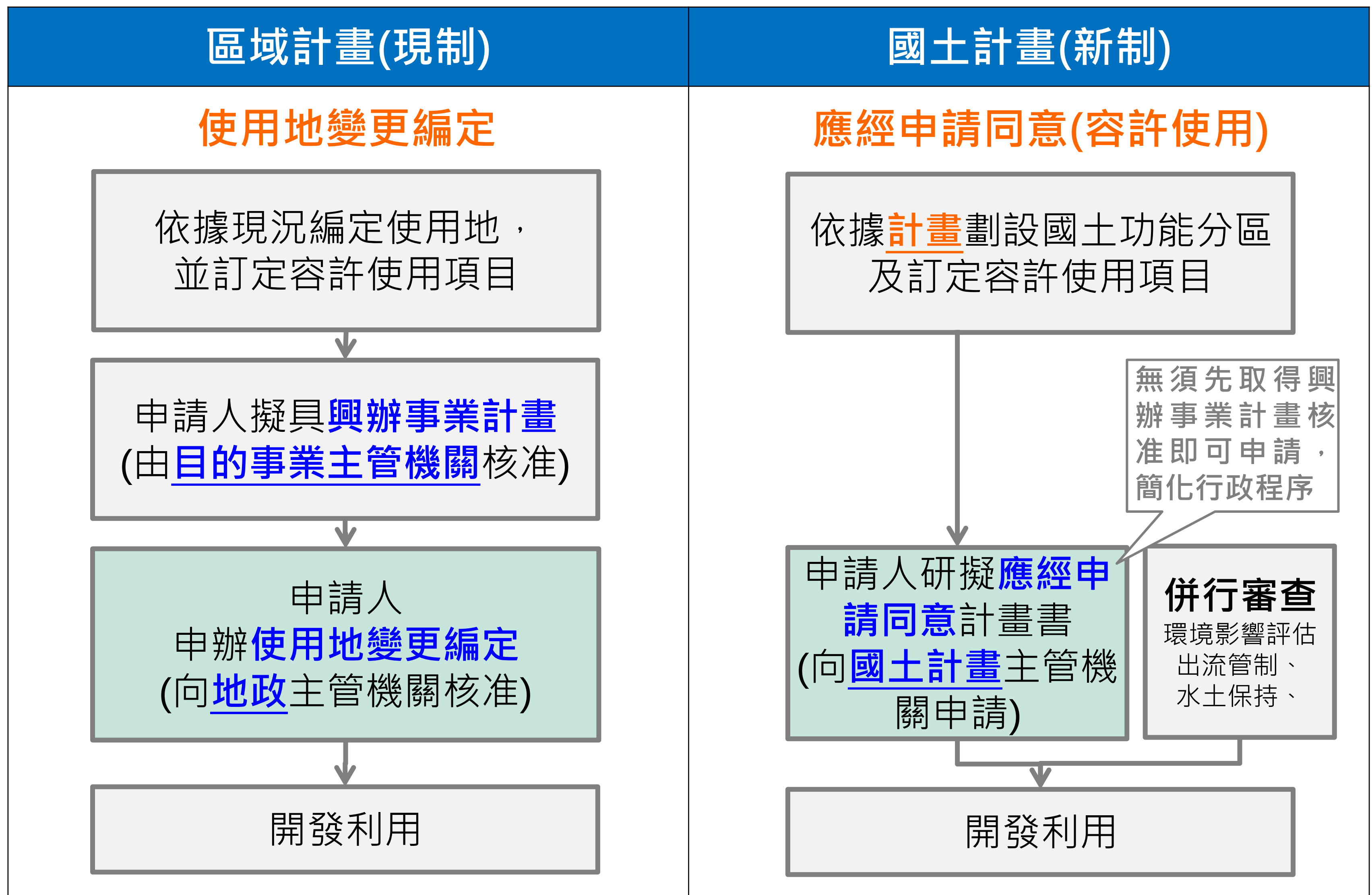
依「國土功能分區及其分類」
訂定容許使用項目

國土計畫土地使用管制規則(草案)

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	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區			
					國1	國2	農1	農2
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	●	●	●	●
		1-3	林業設施	林業經營管理設施	●	●	●	●
				國有林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●
				其他林業設施	●	●	●	●
		1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	● ○	●	×	×
				遊憩服務設施	● ○	●	×	×
				環境資源維護設施	● ○	●	×	×
				住宿及附屬設施	● ②	● ②	×	×
				其他森林遊樂設施	-			

新舊差異3-改變土地申請使用方式(小面積)

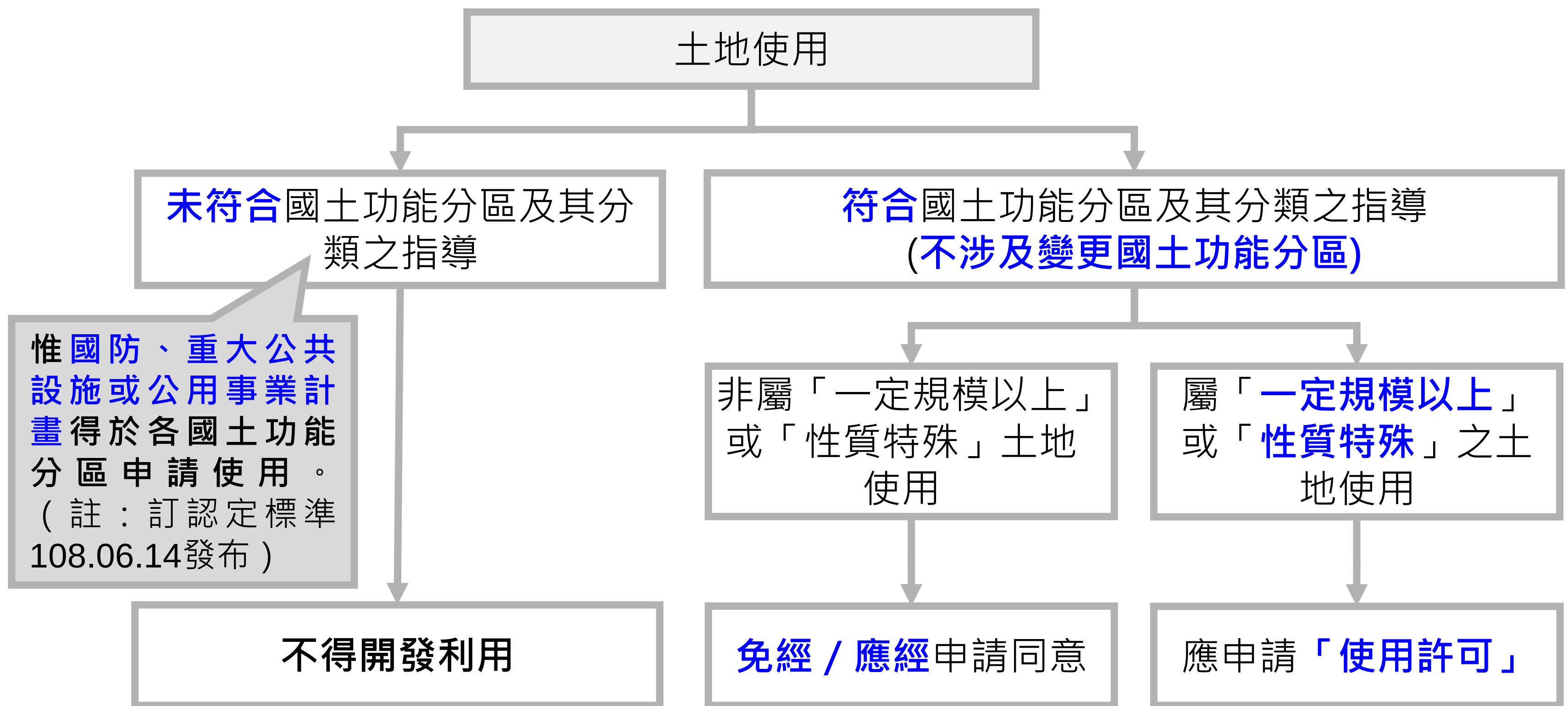


新舊差異3-改變土地申請使用方式(大面積)



國土計畫之**土地使用申請機制**

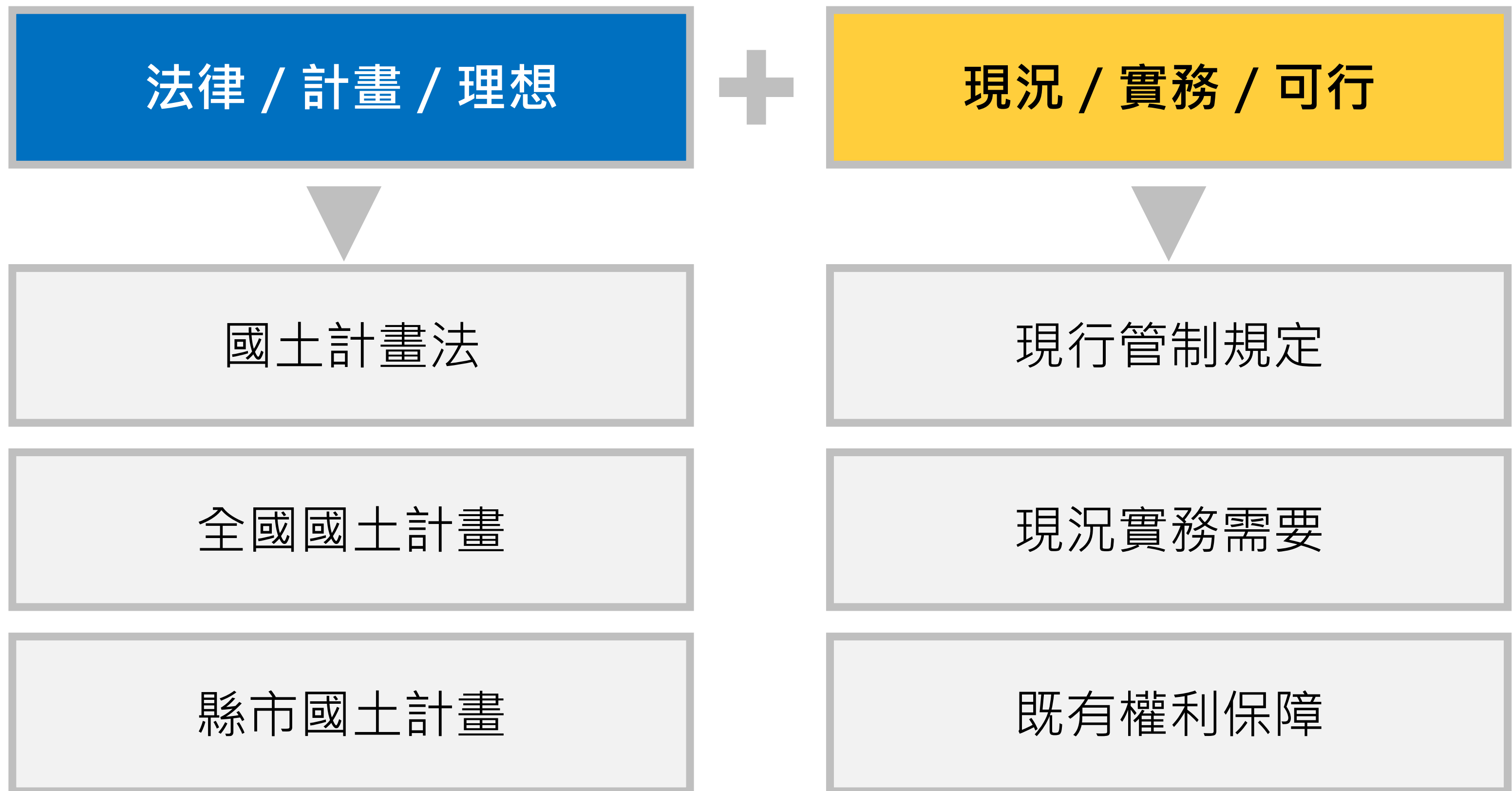
- 基於國土計畫以計畫引導使用精神，未來**各項土地使用應符合國土功能分區及其分類之土地使用指導**，並按其使用性質及面積規模，分別循「**免經申請同意**」、「**應經申請同意**」或「**使用許可**」程序辦理，並按核准計畫用途使用
- 惟國防、重大公共設施或公用事業計畫得於各國土功能分區申請使用



PART
3

**國土計畫土地使用
管制原則**

國土計畫土地使用管制訂定邏輯



國土計畫法-國土功能分區土地使用原則

- 國土計畫法第21條規定各國土功能分區土地使用原則

國土 保育 地區	第一類	維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
	第二類	儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
	第三類	按環境資源特性給予不同程度之使用管制。
海洋 資源 地區	第一類	供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
	第三類	其他尚未規劃或使用，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。
農業 發展 地區	第一類	供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。
	第三類	按農業資源條件給予不同程度之使用管制。
城鄉 發展 地區	第一類	供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第二類	供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第三類	按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

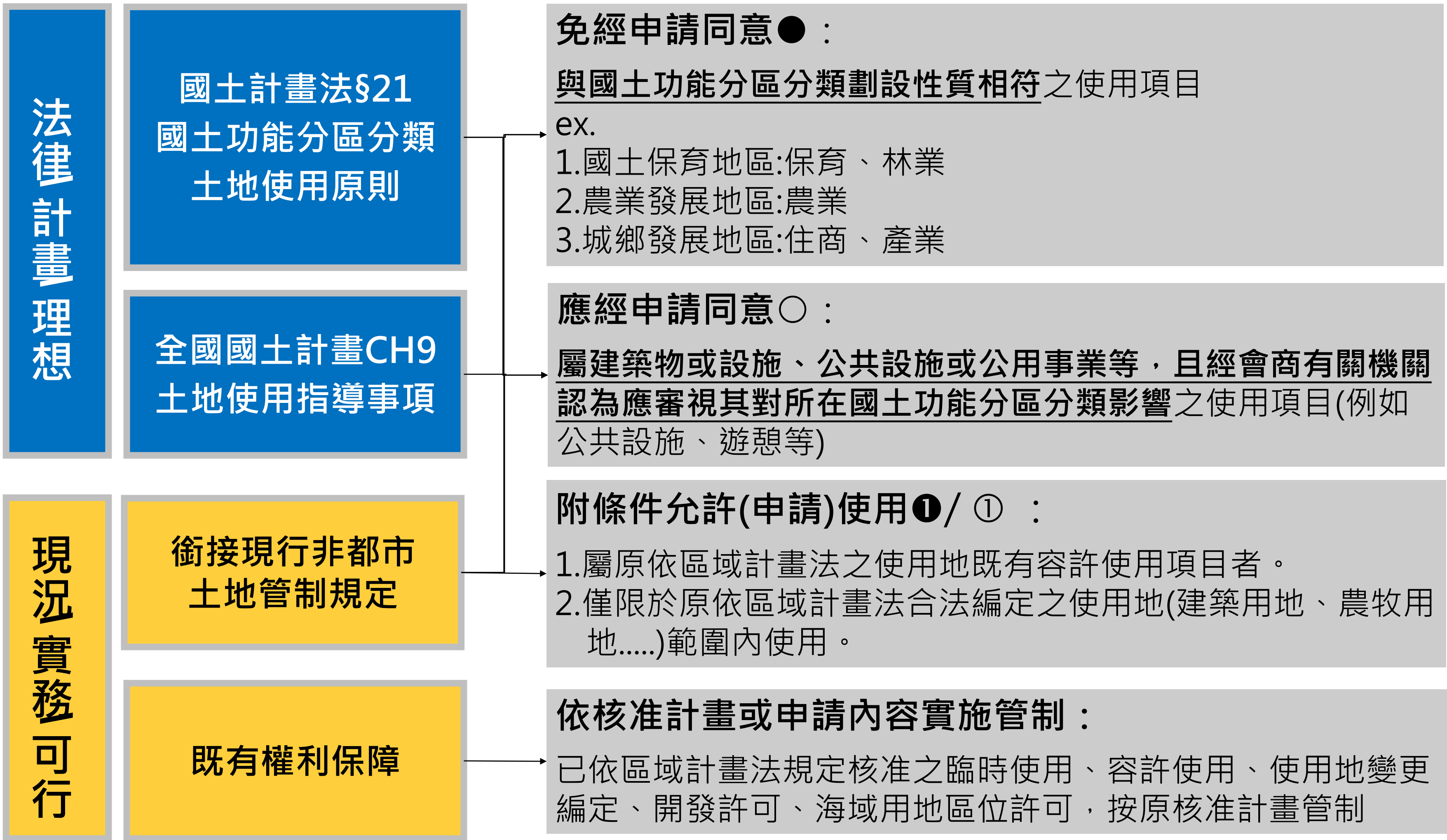
全國國土計畫-土地使用指導事項

全國國土計畫—第九章土地使用指導事項

- 一、**依據國土功能分區分類**，進行土地使用**差異化管理**
- 二、**配合地方管制需要**，研訂**因地制宜**土地使用規定
- 三、依國土保育地區劃設原則，實施土地使用重疊管制
- 四、考量環境敏感特性，實施管制標準
- 五、**因應原住民族需求**，**另定特殊化土地使用管制**
- 六、配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用
- 七、維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區
- 八、**保障既有合法權利**，允許土地使用
- 九、配合目的事業需求，專案輔導合法化

容許使用項目訂定原則

國土功能分區及其分類之容許使用項目、細目



國土計畫法保障既有合法權利



既有合法建地
甲、乙、丙種
丁種建築用地



得繼續作建築使用

可重建、改建、新建
容積率、建蔽率原則不變

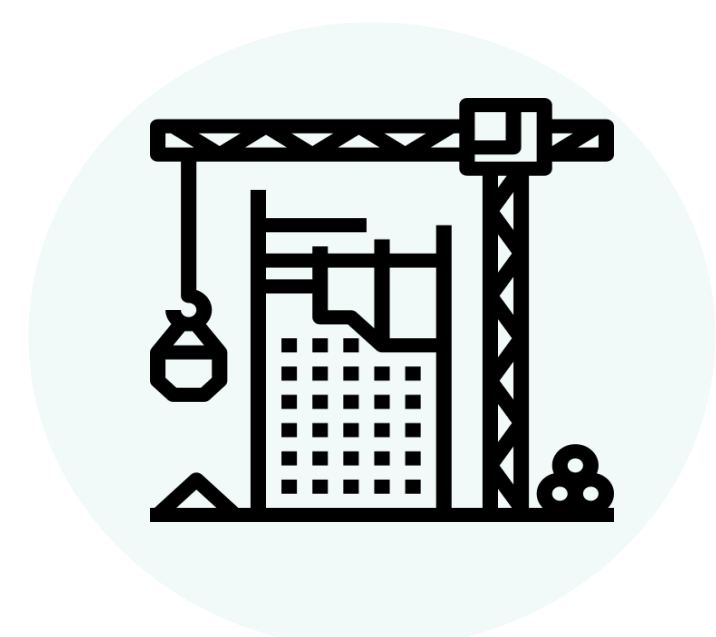


既有合法農地
農牧用地
養殖用地



得繼續作農業使用

含農作、農作生產
、管理、加工及集運設施



經核准之
臨時使用、容許使用
變更編定、開發許可
海域用地區位許可

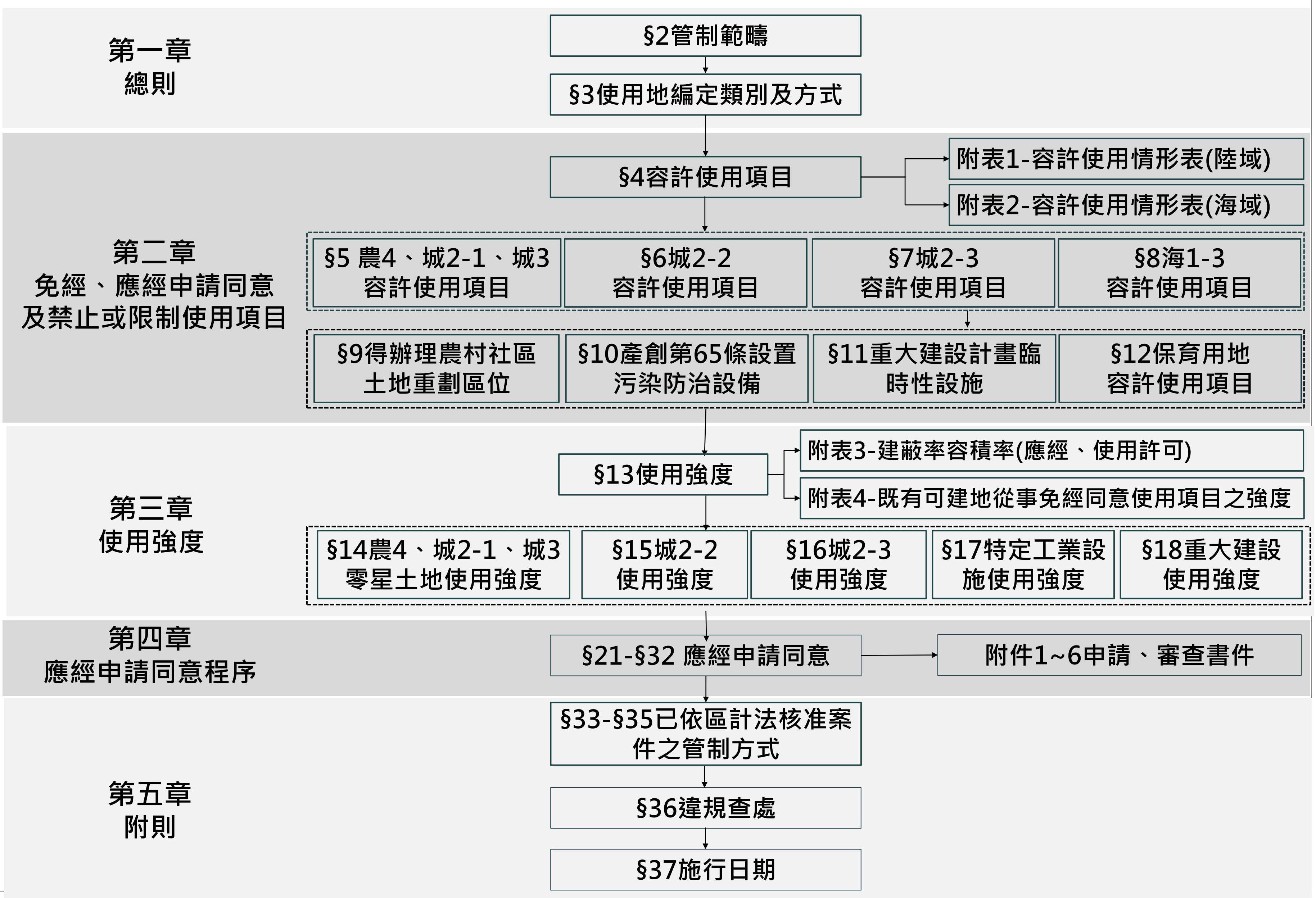


**依原核准計畫或
申請內容使用**

PART
4

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



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

- 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」

1. 許可用地(應)

應經申請
同意

經直轄市、縣(市)主管機關依本規則第四章規定核准**應經申請同意案件範圍之土地**

2. 許可用地(使)

使用許可

經中央或直轄市、縣(市)主管機關依本法第27條規定核發使用許可案件，依使用計畫**供公共設施使用以外之土地**。

3. 公共設施用地

- 依使用計畫**供公共設施使用之土地**
- 該範圍土地應**完成分割並移轉登記**為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有

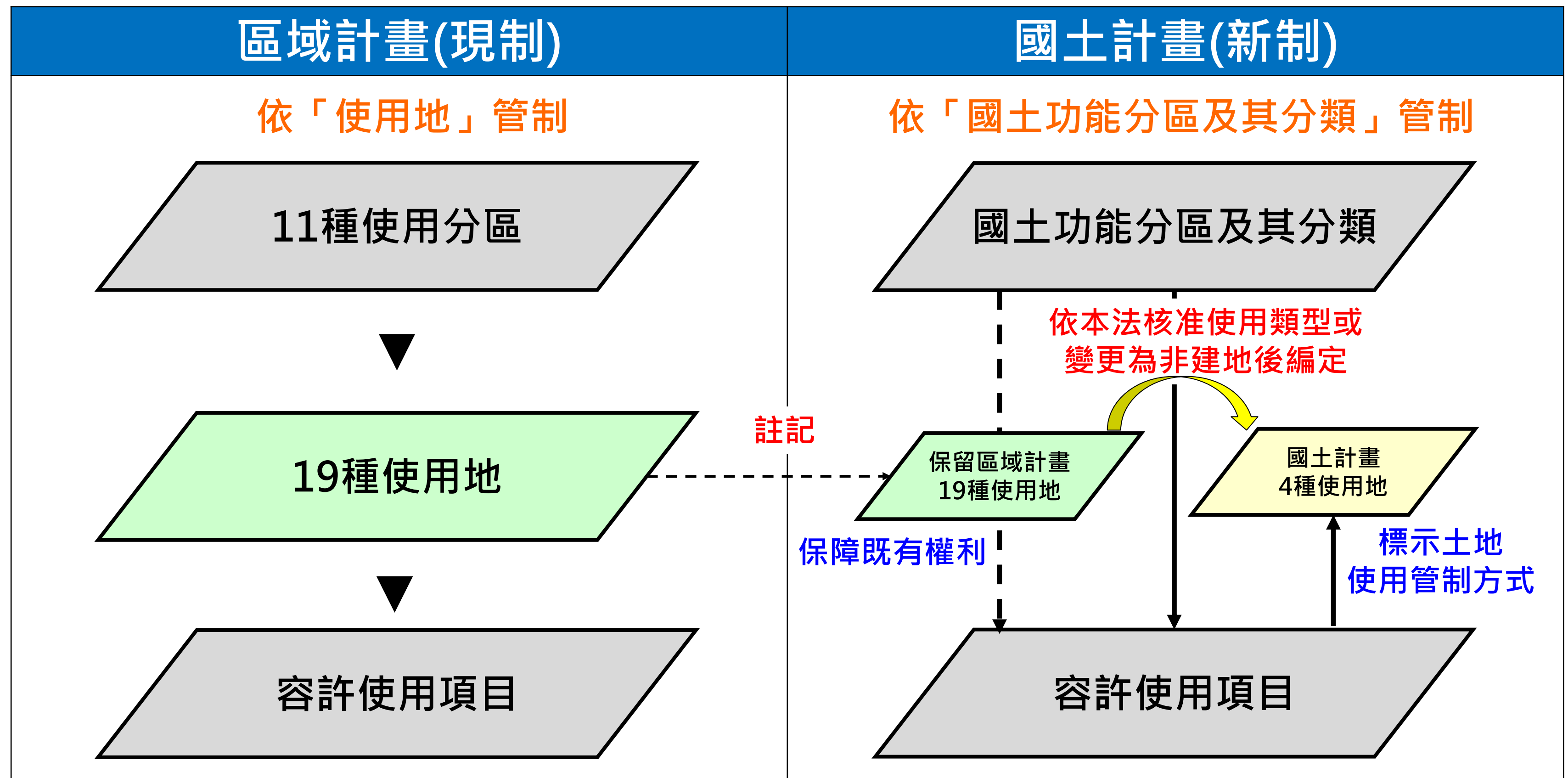
4. 保育用地

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**。

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△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 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

轉載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

1:4622324

連江縣

臺灣海峽

巴士海峽

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。

圖台系統版權 內政部國土管

TWD97:383704.34 28

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**

第六條附表一 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	分類	項次	使用項目	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	
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	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-3	林業設施	林業經營管理設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				國有林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●	●	●	●	●	●	①:使用面積限於2公頃以下。
				其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	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,且於國1限於依原區域計畫法編定之丙種建築用地、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。
				遊憩服務設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×	
				環境資源維護設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×	
				住宿及附屬設施	① ②	① ②	×	×	① 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,且於國1、國2、農3限於依原區域計畫法編定之丙種建築用地、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:使用面積限於2公頃以下。
				其他森林遊樂設施	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,且於國1限於依原區域計畫法編定之丙種建築用地、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。
		1-5	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	●	①:限於依原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。
		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:限於依原區域計畫法編定之甲種建築用地、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:限於依原區域計畫法編定之乙種建築用地、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	●	●	●	●	●	●	●	

容許使用項目表訂定情形

草案

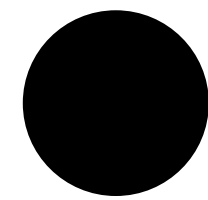
國土功能分區 使用項目	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3
國防	V	V	V	V	V	V	V	V
基礎維生公共設施 (ex：油、水、電、運輸)	V	V	V	V	V	V	V	V
林業	V	V	V	V	V	V	V	V
農業	▲	▲	V	V	V	V	V	V
住宅、商業、遊憩	▲	▲	▲	▲	▲	V	V	V
一般公共設施 (ex：行政、文教、社福)	▲	▲	▲	▲	▲	V	V	V
工業	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
不符容許使用情形之既有合法使用 (已有建築物或設施者)	得繼續維持原來合法使用，並得以修繕							

註1：V 容許使用；▲限於原依區域計畫法編定之合法使用地得容許使用
註2：為落實國土計畫以計畫引導使用之精神，住宅、商業、遊憩、一般公共設施及工業設施等均不鼓勵零星設置，故僅延續原區域計畫法允許之使用地繼續使用，嗣後如有新增用地需求，應於直轄市、縣(市)國土計畫通盤檢討或變更時，劃設適當空間區位，或另訂土地使用管制後使用。

國土計畫容許使用情形表(OX表)說明

- 按國土功能分區及其分類訂定容許使用規定
- 申請使用之程序分為「免經申請同意」、「應經申請同意」、「使用許可」

免經申請 同意

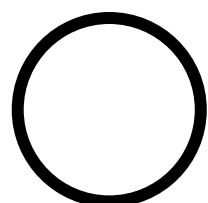


- 不用向國土計畫主管機關提出申請



- 符合備註欄條件：不用向國土計畫主管機關提出申請
- 不符合備註欄條件：不允許使用

應經申請 同意

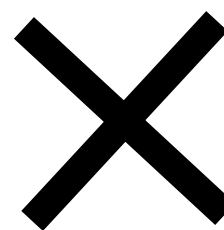


- 須向國土計畫主管機關提出申請



- 符合備註欄條件：須向國土計畫主管機關提出申請
- 不符合備註欄條件：不允許使用

不允許使用



- 如屬區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，除准修繕外，不得增建或改建。
- 在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。

目的事業主管
機關有其規定
者，仍應符合
相關規定

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								備註
			國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	
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。
1-7	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	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限於依第三條第一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限於依第三條第一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四條第一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

§4附表一

草案

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。 ②限於依第三條第一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。 ②限於依第三條第一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、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。 ②限於依第三條第一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。 ②限於依第三條第一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	① ○	① ○	① ○	
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。 ②限於依第三條第一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

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
項目											
5-3	工業設施	廠房或相關生產設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於依第三條第一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、丁種建築用地，或限於使用面積未達660平方公尺者。 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、丁種建築用地。 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-維生基礎公共設施群組

§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
6-2	運輸設施	道路與公路及其設施(包含國道、省道)	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①使用面積限660平方公尺以下。
		鐵路及其設施(包含高速鐵路)	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	
		港灣及其設施	① ②	① ○	① ②	① ○	① ②	① ○	① ○	① ○	①:使用面積限660平方公尺以下。 ②:限於依第三條第一項規定註記之乙種建築用地、交通用地、遊憩用地、特定目的事業用地。
		商港	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	
		大眾捷運系統及其設施	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	
		道路收費站、道路服務及管理設施	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	
		道路之養護、監理安全等設施	① ②	① ○	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①:使用面積限660平方公尺以下。 ②:限於依第三條第一項規定註記之乙種建築用地、交通用地、遊憩用地、特定目的事業用地。
		纜車系統	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①使用面積限660平方公尺以下。
		飛行場	×	① ○	×	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	
		民用機場	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	
		助導航設施(含航路相關標識)	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	
		其他運輸設施	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	

※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-一般公共設施群組

§4附表一

草案

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
項目											
7-3	運輸服務設施	汽車修理業	①	①	①	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、交通用地及遊憩用地，且使用面積限二公頃以下。
		汽車運輸業場站、設施	①	①	①	①	①	○	○	○	
		公路汽車客運業、市區汽車客運業（場站）設施	①	①	①	①	①	○	○	○	
		汽車貨運業、汽車路線貨運業暨汽車貨櫃貨運業之停車場	①	①	①	①	①	○	○	○	①:限於依第三條第一項規定註記之丁種建築用地，且使用面積限二公頃以下。
		駕駛訓練班	①	①	①	①	①	○	○	○	①:限於依第三條第一項規定註記之乙種建築用地、交通用地、遊憩用地，且使用面積限二公頃以下。
		其他運輸服務設施	×	①	×	×	×	○	○	○	①:使用面積限二公頃以下。
7-4	停車場	停車場	①	①	①	①	①	○	○	○	①於國1、國2、農1、農2、農3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、交通用地及遊憩用地，且使用面積限2公頃以下
7-5	行政設施	政府機關	①	①	①	①	①	○	○	○	①於國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、遊憩用地及特定目的事業用地，且使用面積限2公頃以下；於國2、農1、農2、農3之使用面積限2公頃以下

- 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：



原區域計畫 核發開發許可案件

1. 依原許可開發計畫使用
2. 變更原許可開發計畫，其新增使用項目應符合目的事業主管機關法令規定
(未變更原興辦事業性質)

原獎勵投資條例編定之工業區或經行政院專案核定案件

依工業主管機關及目的事業主管機關相關法令規定辦理

原核准興辦事業性質變更、廢止或失其效力者

1. 應依本法第十五條第三項或第二十二條第二項規定檢討變更國土功能分區及其分類後，適用附表一規定
2. 完成檢討變更前，該範圍土地僅能維持廢止或失其效力時之土地使用現狀，不得申請新使用項目

非屬原核准計畫範圍之零星土地

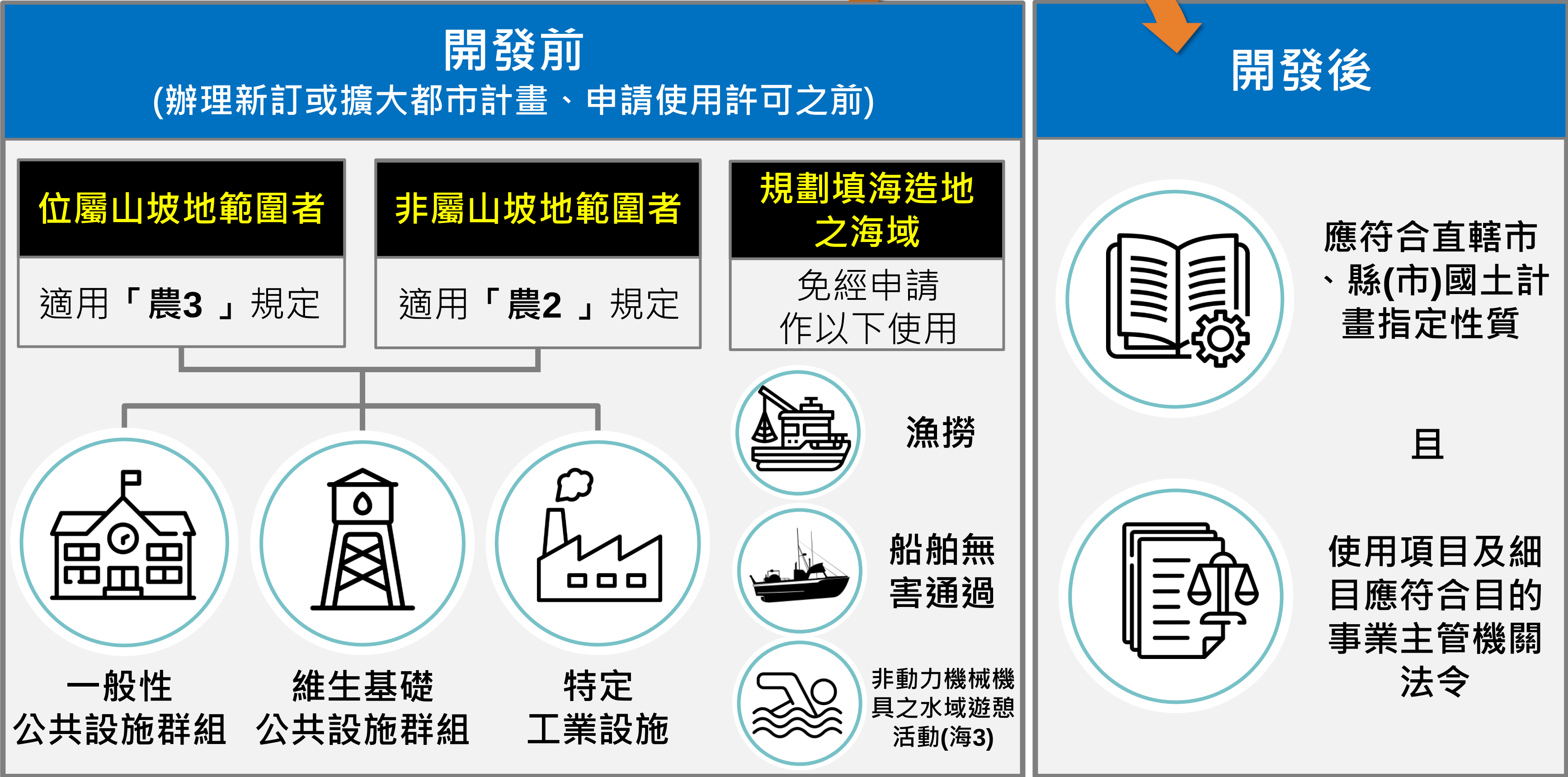
位屬山坡地範圍者

適用附表一「農3」規定

非屬山坡地之其餘土地

適用附表一「農2」規定

新訂或擴大都市計畫發布實施
或取得使用許可



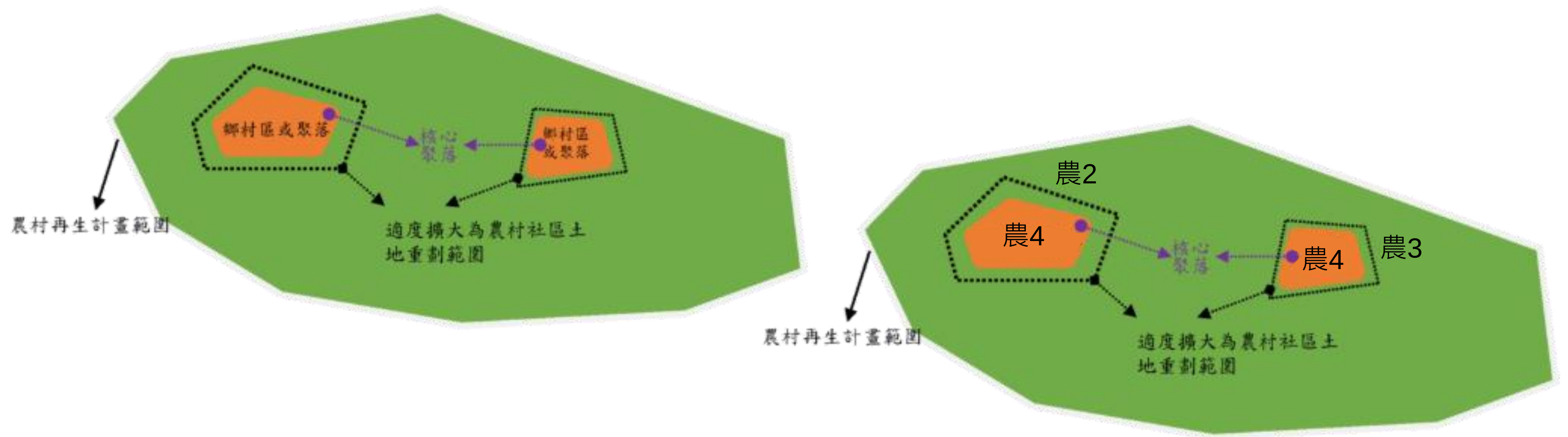
仍應符合附表一規定且限免經申請同意、應經申請同意方式

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

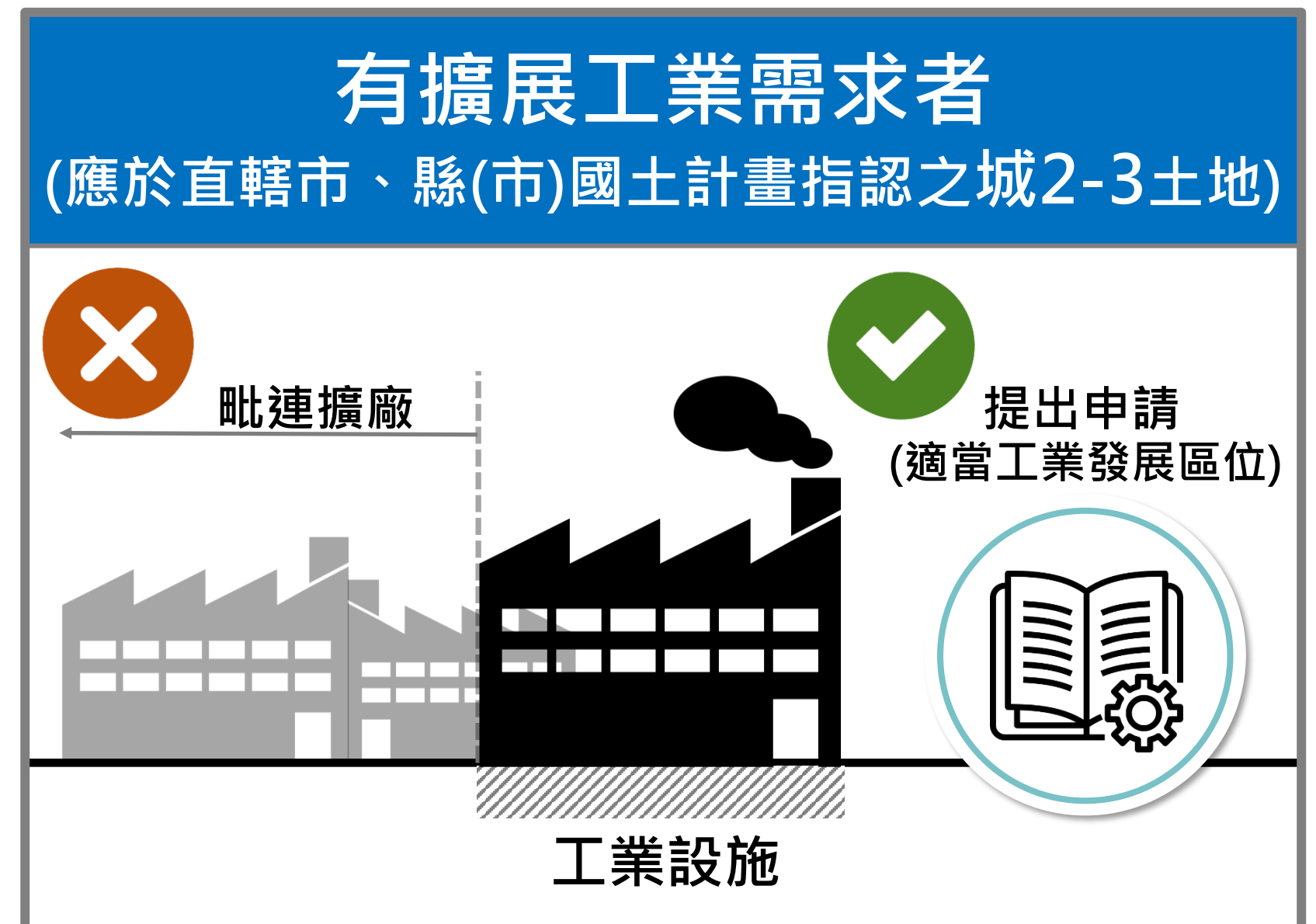
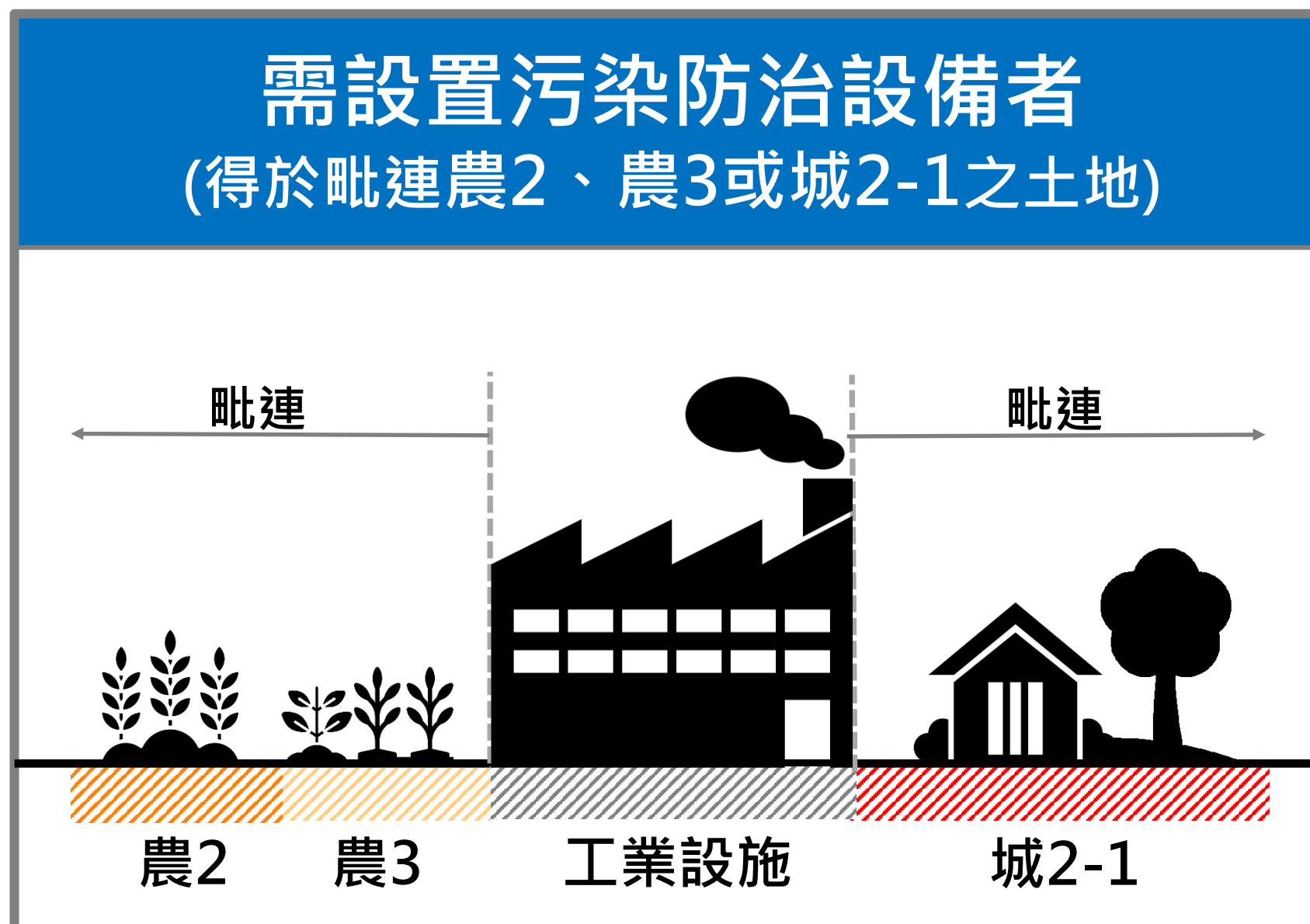
- 一、位於依農村再生條例核定之**農村再生計畫範圍**內。
- 二、符合一定規模以上或性質特殊土地申請**使用許可**認定標準規定。

農村社區土地重劃條例§3：

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。



- 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（城鄉發展地區第2類之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其所需臨時性設施，
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

使用強度-案例

以位於國1之原區計丁建為例

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 地及許可 內容
國土保育 地區 第1類		丁種建築 用地



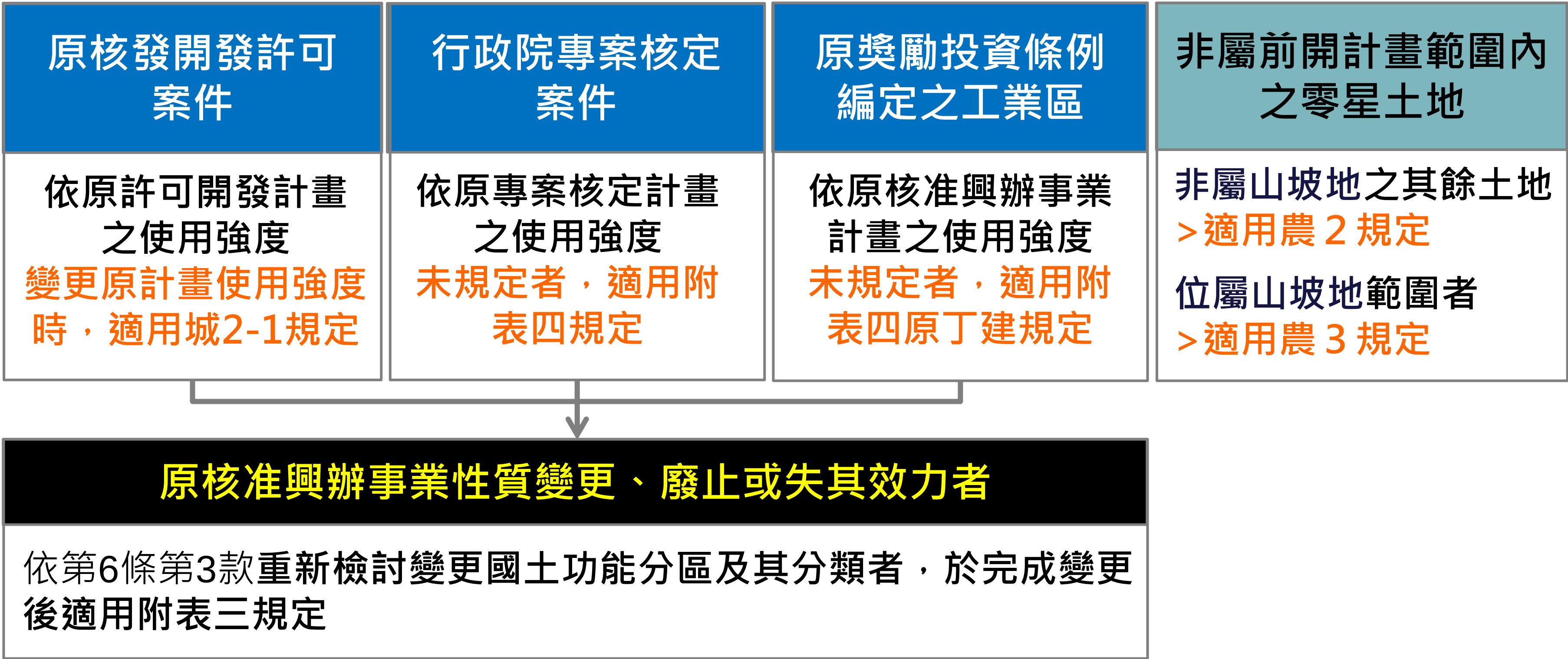
● 丁種建築用地做工業設施

免經國土計畫主管機關同意
適用原**區域計畫使用地使用強度**
(丁建
建蔽率：70%；容積率：300%)



○ 丁種建築用地做住宅使用

應經國土計畫主管機關同意
適用**國土功能分區使用強度**
(國1
建蔽率：10%；容積率：30%)



新訂或擴大都市計畫發布實施
或取得使用許可

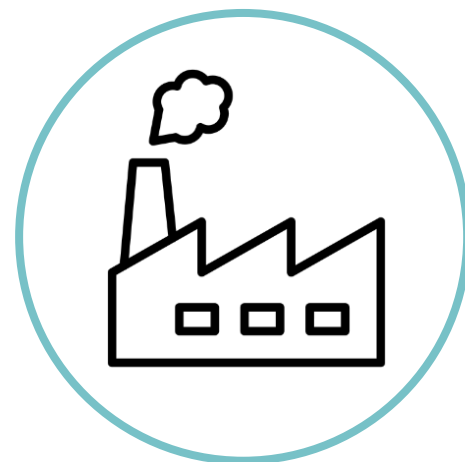
開發前 (辦理新訂或擴大都市計畫、申請使用許可之前)		
位屬山坡地範圍者		非屬山坡地之其餘土地
適用「農3」規定		適用「農2」規定
國土功能分區 及其分類	建蔽率 (%)	容積率 (%)
農2	50	120
農3	40	100

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	120
	山坡地	40	120

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%**。

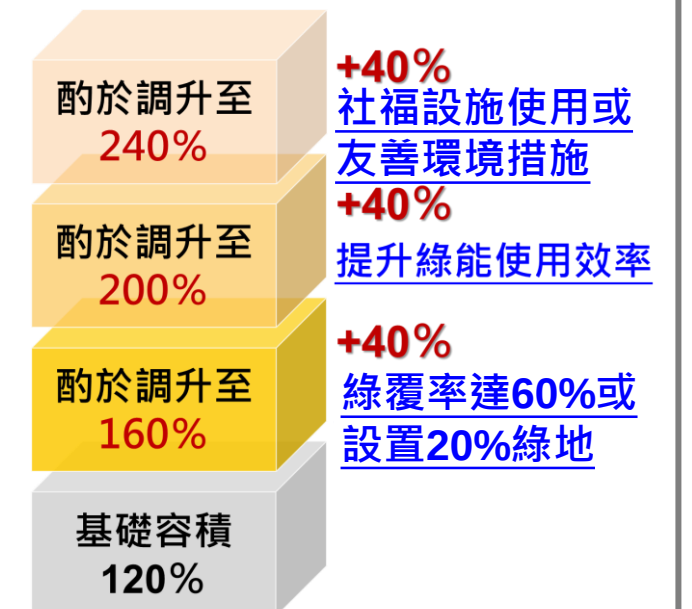


特定
工業設施

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

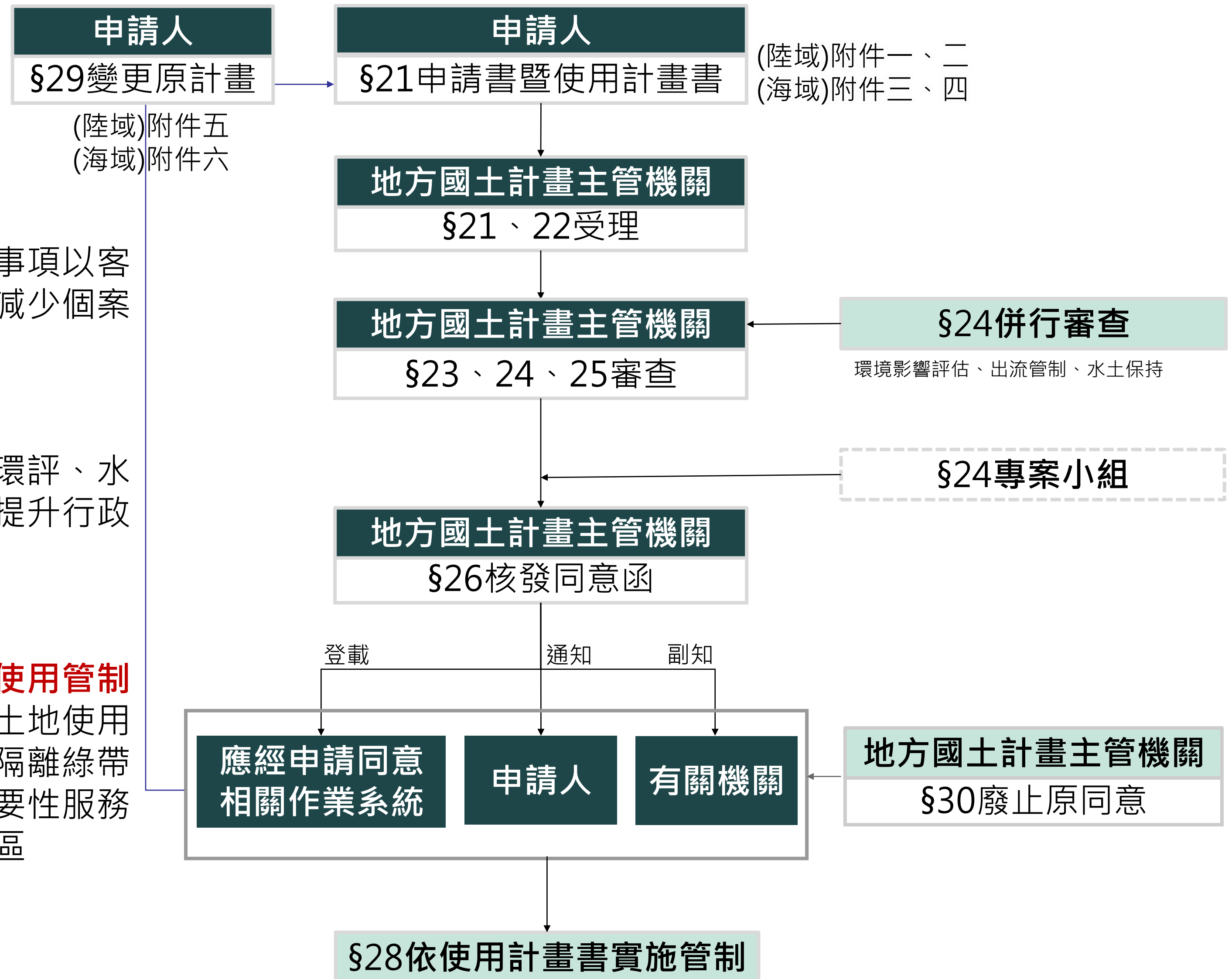
為**羈束處分**，審查事項以客觀事實判斷為主，減少個案裁量空間

② 審查程序簡化

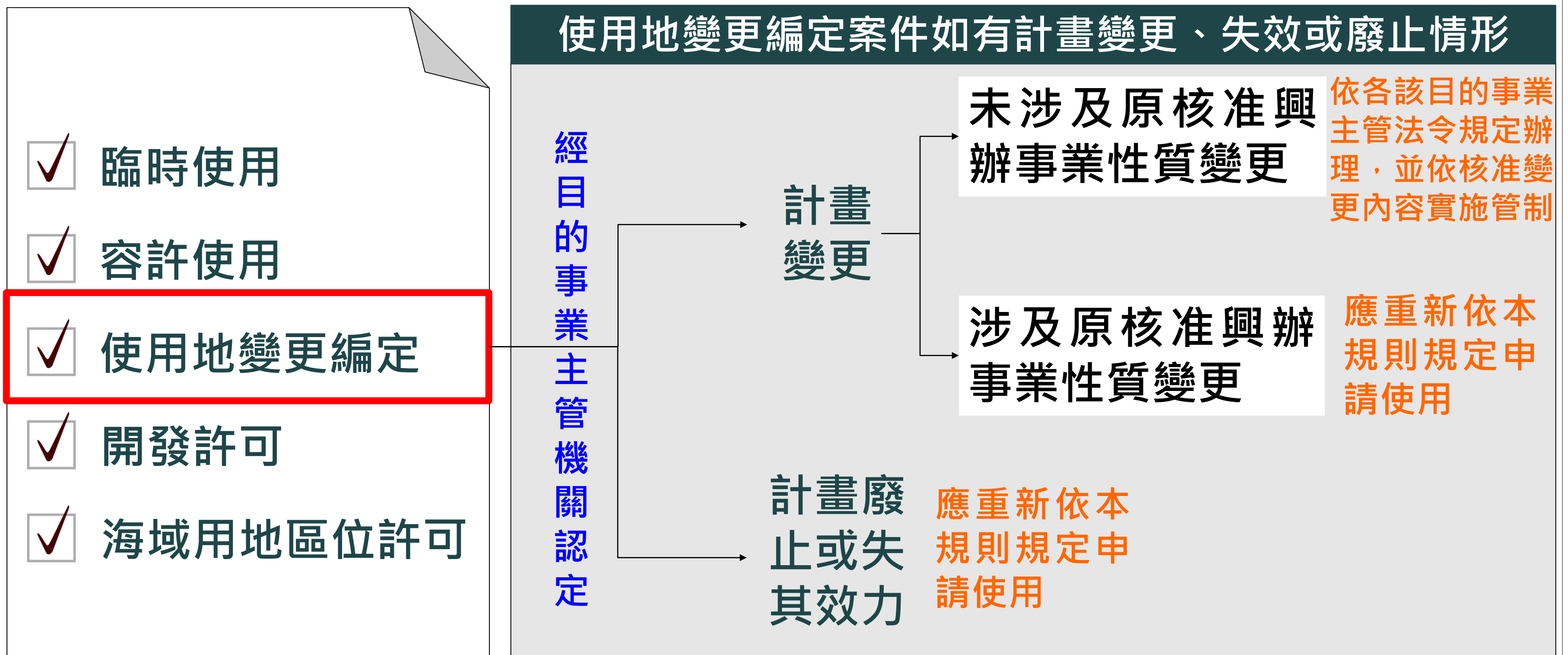
與興辦事業計畫、環評、水保**併行審查程序**，提升行政作業效率

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	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	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。



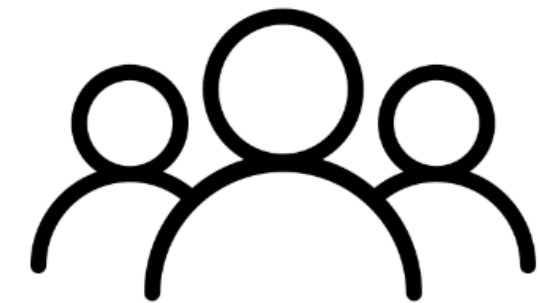
多元查報方式

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

土地使用違規查處

§36

項目	區域計畫法	國土計畫法§38			檢舉獎金
情形	違反土地使用管制，不分情節輕重，一律罰6~30萬。	1	未符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請	100~500萬	5萬
		2	符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請	30~150萬	1萬5千
			未依使用許可進行使用	30~150萬	
		3	違反土地使用管制	6~30萬	不發給
對象	行為人為原則，非行為人處罰為例外(土地所有權人、地上物所有人、使用人或管理人) 註：內政部92.11.25台內營字第0920090059號函				行為人。 無法發現行為人時，直轄市、縣（市）主管機關應依序命土地或地上物使用人、管理人或所有人限期停止使用或恢復原狀。

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



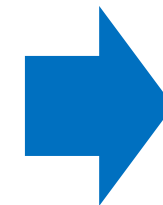
查詢國土功能分區及使用地資訊系統或國土功能分區通知書

2 使用地類別或原區計使用地



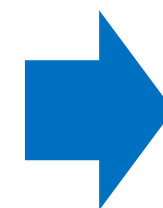
查詢國土功能分區及使用地資訊系統或國土功能分區通知書

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**未來未來可以作什麼使用？

A：原來可以使用的，未來都可以用！

草案

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？

A：不是！

草案

農業發展地區可以從事以下多元用途：

✓ 農作使用

✓ 農舍 原農牧、養殖、鹽業用地可申請，並
應符合農業發展條例規定

✓ 農作產銷設施

✓ 住宅零售餐飲 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

✓ 休閒農業設施

✓ 維生基礎公共設施

✓ 農村再生設施

✓ 一般性公共設施 原甲乙丙種建築用地、
特定目的事業用地可申請

✓ 再生能源設施

✓ 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**縣市國土計畫每5年通盤檢討**，或**鄉村地區整體規劃**，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！

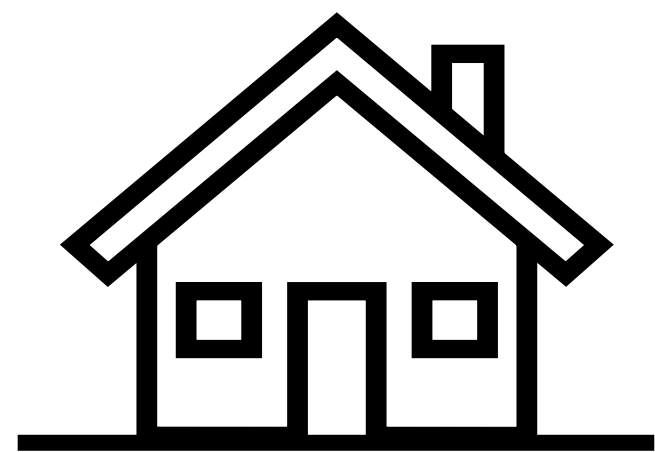
國土保育地區內既有合法之工廠(例如位於丁種建築用地或特定目的事業用地)，均得維持原來合法使用，不會被拆除。

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：○○○

列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYMMDD9999 號

列印日期：YYY 年 MM 月 DD 日

驗證碼
YYY△MMDDNNNNNN



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限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 ②限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。

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△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	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



「國土計畫On Air」
Line官方帳號

