



區域計畫～國土計畫 土地使用管制規劃方向

袁世芬
114.1.4

01 背景說明

現行土地使用管制法令體系
區域計畫公告及編定時程
非都市土地使用分區及使用地
現行非都市土地使用管制機制
(容許使用/變更編定/使用分區變更)

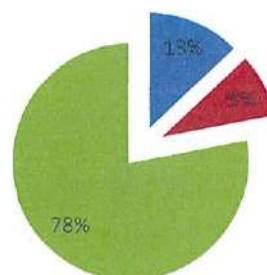
現行土地使用管制法令體系

區域計畫法第15條規定

區域計畫公告實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄市或縣(市)政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。



非都市土地使用管制規則



■ 都市土地 ■ 國家公園土地 ■ 非都市土地

類別	法令	面積	%
都市土地	依都市計畫法管制	414處 4800km ²	13
國家公園土地	依國家公園法管制	10座 陸域3113km ² (總面積7506km ² ，另海域4395km ²)	9
非都市土地	依區域計畫法管制	除都市土地及國家公園以外土地	78

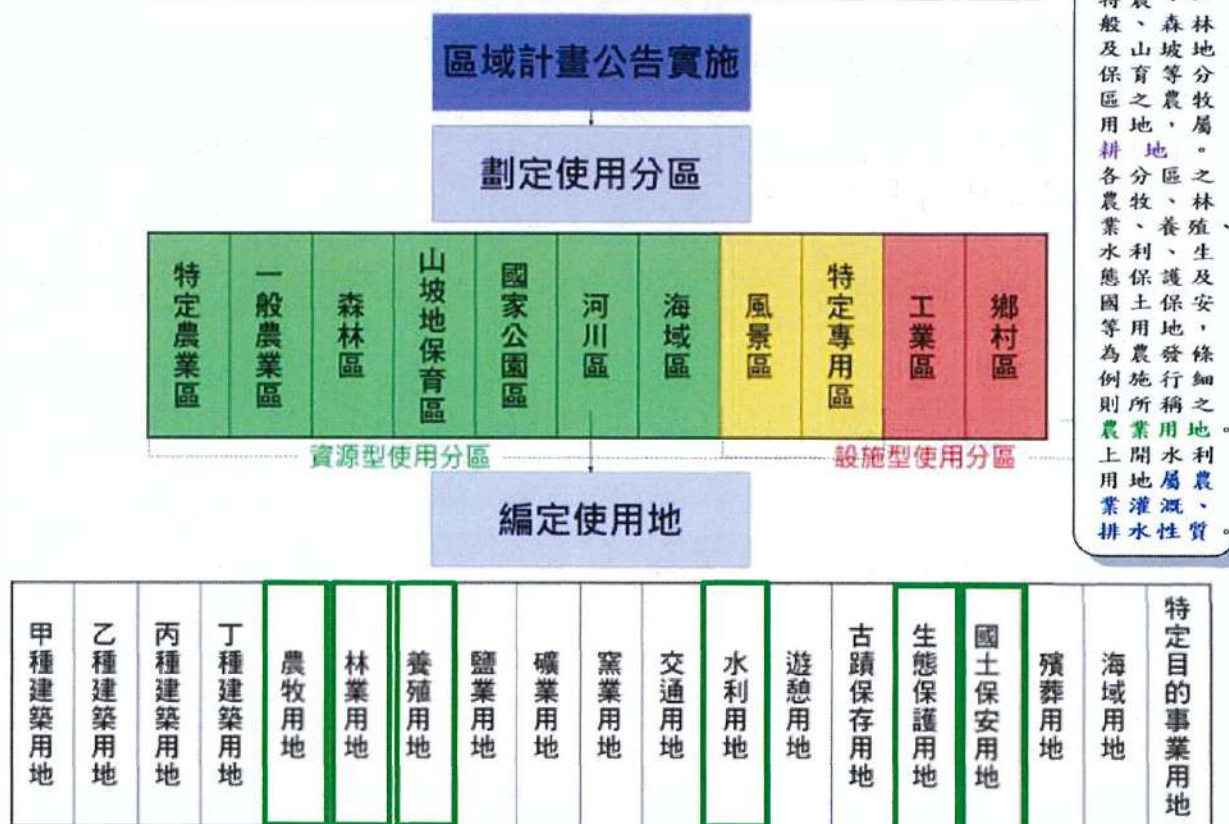
2

區域計畫公告及編定時程

區域計畫別	縣市別	區域計畫公告日期	用地編定公告日期	第1次通盤檢討日期	變更第1次通盤檢討日期	全國區域計畫公告日期
北部區域計畫	臺北縣(99.12.25改制更名新北市)、桃園縣(103.12.25改制)、基隆市	69.5.1	70.2.15	84.11.24	99.6.15	102.10.17公告 106.5.16修正公告 113.5.1變更全國區域計畫 (增訂非都市土地使用地檢討變更指導原則)
	宜蘭縣、新竹縣、新竹市	72.5.9	73.10.15			
中部區域計畫	臺中縣99.12.25改制併入臺中市、南投縣、彰化縣	68.8.1	69.6.1	85.8.22		
	苗栗縣	71.5.20	73.3.31			
	雲林縣		73.11.20			
南部區域計畫	屏東縣	62.6.11	64.10.6	85.6.28		
	臺南市、高雄市(臺南縣、高雄縣99.12.25改制併入)		65.6.1			
	澎湖縣	73.8.20	75.2.15			
	嘉義縣		75.11.1			
東部區域計畫	花蓮縣	73.7.23	74.11.16	86.6.24		
	臺東縣					

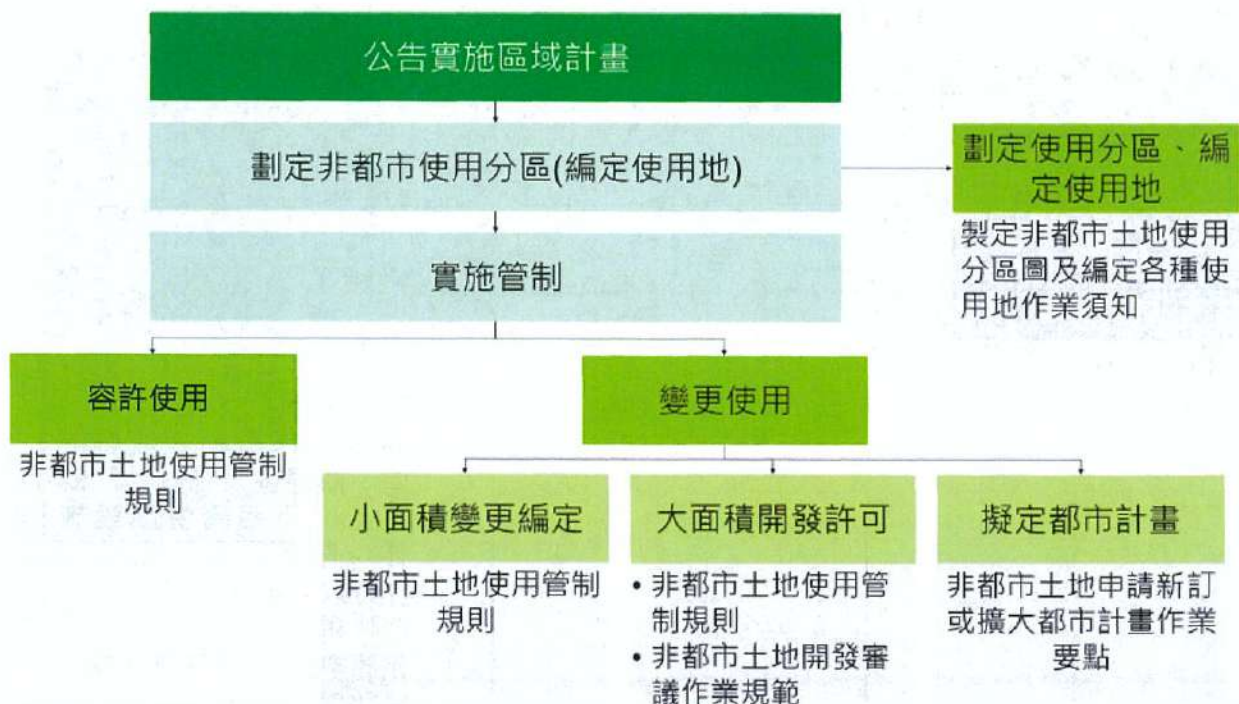
3

非都市土地使用分區及使用地



4

現行非都市土地使用管制機制



備註：管制規則-大面積開發案申辦之程序內容
審議規範-大面積開發案審查之實質內容

5

現行機制(一)容許使用(1/4)

➤ 非都市土地使用管制規則第6條規定：

- 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可使用細目使用。(第1項)
- 其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。(第2項)
- 各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一。(第3項)
- 非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。(第4項)
- 目的事業主管機關得視實際需要訂定審查作業要點。(第5項)

6

現行機制(一)容許使用(2/4)

➤ 管制規則第6條附表1各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可細目	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	
四、丁種建築用地	(一)工業設施		1.廠房或相關生產設施	一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、特定農業區、一般農業區、鄉村區及森林區除既有工廠及相關生產設施外，限於經直轄市或縣(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。

7

現行機制(一)容許使用(3/4)

➤ 管制規則第6條附表1各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	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	
五、農牧 用地	(三)農作產銷設施(工業區、河川區除外) 註：原為「農業設施」配合「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」修正為「農作產銷設施」。	1.農業生產設施		本款各目依建築法規規定應申請建造執照或雜項執照者，應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定，先向農業機關申請同意使用。
		2.農機具設施		
		3.農產運銷加工設施		
		4.農事操作及管理設施		
		5.農田灌溉排水設施		

8

現行機制(一)容許使用(4/4)

• 明確區分免經申請及需經申請許可使用細目

— 免經申請許可

- 屬一般建築用地，如甲～丁種建築用地均免依現行管制規則申請許可。
- 與使用地性質完全相符者，如：農牧用地→農作使用。
- 為導正免經申請許可使用細目，即可逕為使用之誤解，於附表1備註增訂「本附表中規定免經申請許可使用之細目者，除目的事業主管機關另有規定或得逕依建築法申請建造執照、雜項執照者，應依其規定辦理外，得免依本規則申請許可使用。但免經申請許可使用細目定有附帶條件者，應依其附帶條件規定辦理，始得為之」。

— 需經申請許可

- 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者。
- 列有「其他」2字，應由目的事業主管機關會商使用地主管機關及地政機關認定。

- 附帶條件：許可使用細目如有附帶條件者，應符合附帶條件之規定，否則即違反管制規則，得依區域計畫法處罰。

9

現行機制(二)變更編定(1/2)

➤ 非都市土地使用管制規則第27條規定：

■ 各使用分區變更編定原則如附表三變更編定原則表，本規則另有規定外，依其規定辦理。(第27條第2項)

■ 非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。(第27條第3項)

■ 需有興辦事業計畫

但屬零星狹小土地變更、變更為農牧、林業、國土保安或生態保護用地...者除外，參第28條第2項、第3項。

■ 申請變更編定為特定目的事業用地，以各該使用分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限**。(但變更要點第8點所列舉30款情形亦得申請變更為特定目的事業用地)

如財團法人興辦文教設施、興建學校、設置幼兒園、.....經文化主管機關核准之離島文化創意產業、.....經行政院地方創生會報工作會議認定之**地方創生事業、特定工廠設施**。

10

現行機制(二)變更編定(2/2)

管制規則第27條第2項附表3 使用分區內各種使用地變更編定原則表

變更編定 使用分區 使用地編定	特 定 農 區	一 般 農 區	鄉 村 區	工 業 區	森 林 區	山 坡 地 區	風 景 區	河 川 區	特 定 專 區
甲種建築用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×
乙種建築用地	×	×	+	×	×	×	×	×	×
丙種建築用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×
丁種建築用地	×	×	×	+	×	×	×	×	×
農牧用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
林業用地	×	+	×	+	+	+	+	×	+
養殖用地	×	+	×	×	+	+	+	×	+
鹽業用地	×	+	×	×	×	×	×	×	+
礦業用地	+	+	×	+	×	+	+	×	+
窯業用地	×	×	×	×	×	×	×	×	+
交通用地	×	+	+	+	×	+	+	+	+
水利用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
遊憩用地	×	+	+	+	×	+	+	×	+
古蹟保存用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
生態保護用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
國土保安用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
墳葬用地	×	+	×	×	×	+	+	×	+
特定目的事業用地	+	+	+	+	×	+	+	+	+

說明：一、「×

二、「+」為允許依本規則規定申請變更編定為該類使用地。

11

現行機制(三)變更編定為特定目的事業用地

財團法人興辦文教設施	興建學校	設置幼兒園	自然泉飲用水包裝設施
興辦社會福利設施	土資場相關設施	電信相關設施	電磁波相容檢測實驗室
宗教建築設施	生物技術產業設施	運動場館設施	兒童課後照顧服務中心
長期照顧服務機構	寵物生命紀念設施	特定工廠設施	動物保護、收容及照養相關設施
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			
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			
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			
農、漁業生產(含畜禽屠宰)、加工(含飼料製造)及運銷計畫設施			
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			
糧商興(擴)建碾米設備及相關設施		液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施	
醫療機構、護理機構及精神復健機構		廢棄物清除處理、廢(污)水處理及防治公害等相關設施	
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		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	
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		經文化主管機關核准之離島文化創意產業	
經行政院地方創生會報工作會議認定之地方創生事業設施			

★依非都市土地使用管制規則第41條規定，農業主管機關專案輔導之農業計畫所需使用地，得申請變更編定為特定目的事業用地。

12

現行機制(四)使用地變更編定申辦流程



13

【補充1】優良農地之使用管制

- 優良農地以「特定農業區之農業用地」作為審認依據。(改制前農委會107.7.10農企字第1070013001號函)

內政部108.9.27台內營字第1080816914號函

- 按「優良農地」為第1級環境敏感地區，如農地變更符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」管制規定者，即已符合修正全國區域計畫第1級環境敏感地區土地使用指導原則規定，得申請辦理非都市土地設施型使用分區變更或使用地變更編定作業。

14

【補充2】特定農業區不同意變更使用之例外情形

- **農變要點第6點規定**
非都市土地特定農業區之農業用地，不同意變更使用。但符合下列情形之一，且無第5點各款情形之一者，得申請變更使用：
(一)國防或防止災害之所需用地。
(二)經行政院核定之計畫或公共建設之所需用地。
(三)依土地徵收條例規定得辦理徵收事業之所需用地。
(四)政府機關興辦之公共建設設施或提供公眾使用設施之所需用地。
(五)符合非都市土地使用管制規則規定，為自然地形或合法建築用地包圍、夾雜之零星農業用地。(管制規則第32、33、35、35-1及40條等規定)
(六)供公眾通行且具有公用地役關係之既成道路，或公立公墓更新計畫之所需用地。
(七)經中央農業主管機關核准或輔導之產、製、儲、銷等農業相關設施之所需用地。

★內政部101.8.15修正之「補辦登記寺廟位於特定農業區農地重劃土地輔導處理方案」(90.3.31前已存在建物且清查列冊有案)，於104.8.14仍處於審查程序中之案件，得同意申請變更為特定目的事業用地。

15

【補充3】農業用地作太陽光電得變更之例外情形

• 農變要點第7點之1規定

農牧、林業及養殖用地變更作太陽光電設施使用，其變更使用面積**未達2公頃，不同意變更使用**。但符合下列情形之一，得申請變更使用：

(一)為自然地形或其他非農業用地所包圍、夾雜之零星農業用地。

(二)屬中華民國**109年7月31日前**經台灣電力股份有限公司核准再生能源發電設備**併聯審查意見書**或行政院核定「**109年太陽光電6.5 GW達標計畫**」列管有案之太陽光電專案推動區域。

16

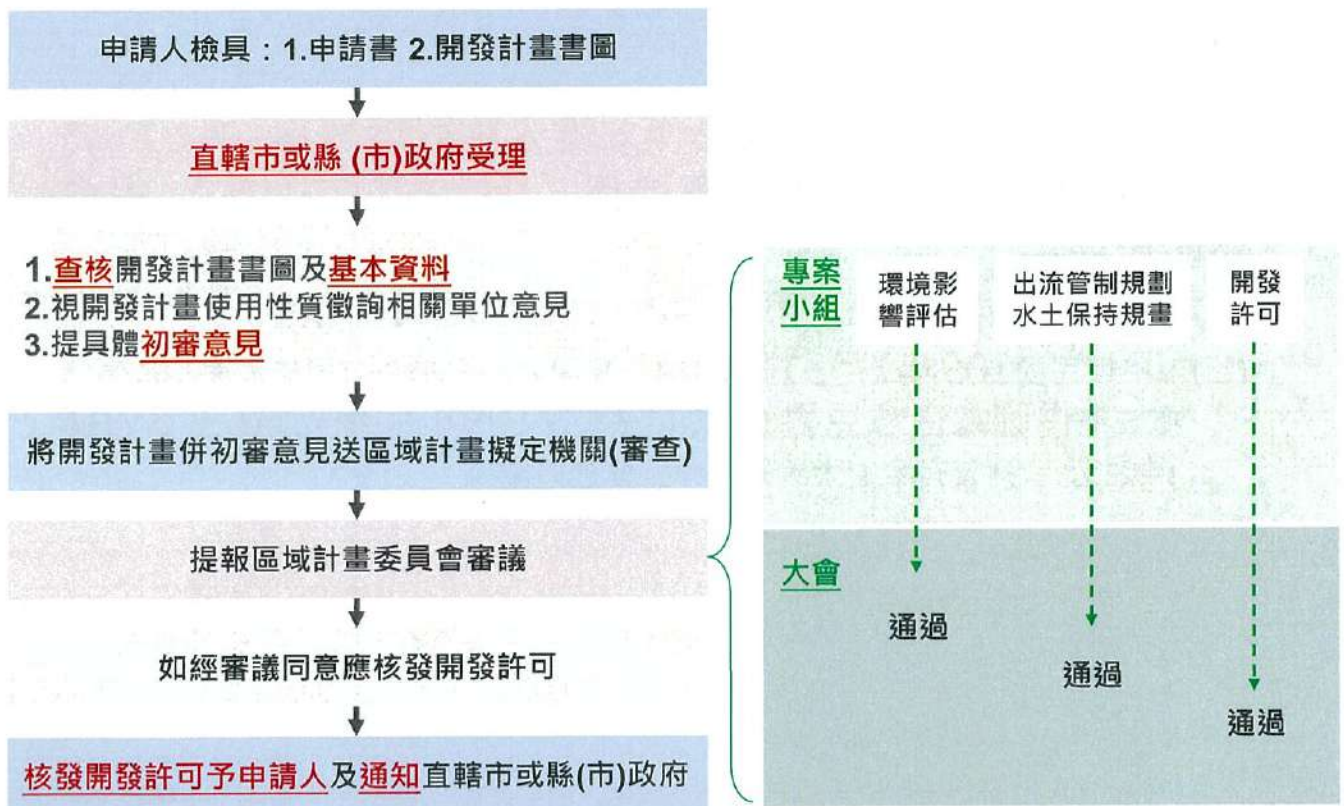
現行機制(五)使用分區變更-規模(1/2)

- 非都市土地申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的，依非都市土地使用管制規則規定其土地使用計畫(開發計畫)應經區域計畫擬定機關審議許可。

開發計畫	一定規模	變更後使用分區
社區	50戶或1公頃	鄉村區
工業使用	10公頃 5公頃(產業創新條例)	工業區
遊憩設施	5公頃	特定專用區
學校	10公頃	特定專用區
高爾夫球場	10公頃	特定專用區
公墓、其他殯葬設施	5公頃、2公頃	特定專用區
前6款以外之目的事業	2公頃	特定專用區

17

現行機制(五)使用分區變更-開發許可(2/2)



18

02

國土計畫法簡介

國土計畫法立法意旨/重點
推動國土計畫之目標
國土計畫法相關子法辦理進度
國土計畫實施範圍
國土計畫實施期程

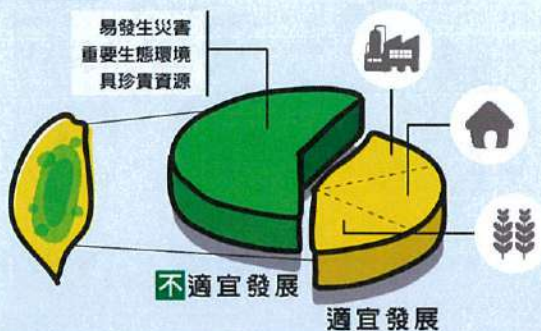
19

國土計畫法立法意旨

◆ 立法意旨 《國土計畫法》第1條

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。

◆ 目標



◆ 區域計畫困境



缺乏計畫引導使用

個案零星變更，導致農地破碎



缺乏政府主動規劃權限

無法因應需求主動規劃用地
只能被動受理私人土地變更



缺乏彈性管制手段

全國適用單一土管無法兼顧
各縣市、各區域之使用需求

20

國土計畫法立法重點

1. 確認國土計畫優位

2. 計畫引導土地使用

3. 納入民眾參與監督

4. 推動國土復育工作

5. 研訂補償救濟機制

6. 保留因地制宜彈性

21

國土計畫是以計畫引導土地使用

- 現行非都市土地係依據區域計畫法規定，按現況劃定11種使用分區及編定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)



22

推動國土計畫之目標(1/2)

以計畫引導
土地有秩序使用



- 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**。

23

推動國土計畫之目標(2/2)



資料來源：112.07.11、12國土計畫土地使用管制規則(草案)第2、3次機關研商會議簡報

24

國土計畫法架構

第一章 總則	立法目的 (1)	主管機關 (2)	用語定義 (3)	中央地方分 工(4)	國土白皮書 (5)	國土規劃基 本原則(6)	審議機制 (7)		
	國土計畫種類 (8)			國土計畫載明 事項(9)(10)					
第二章 種類與內容	擬定審議 核定機關 (11)	民眾參與 (12)(13)	復議(14)	通盤檢討 適時檢討 (15)	指導都計 (16)	協調部門 計畫(17)	調查 勘測 (18)	國土規劃 資訊系統 /監測(19)	
第三章 擬訂、公告 變更及實施	國土功 能分區 劃設原 則(20)	國土功能 分區使用 管制 (21)(23)	國土功 能分區 圖(22)	使用許 可申請 條件 (24)	使用許 可民眾 參與 (25)(27)	影響費/ 國土保 育費(28)	使用許 可規定 (26)(29) (30)(31)	補償或 徵收 (32)(33)	公民訴 訟(34)
第四章 功能分區之劃設 及土地使用管制	劃定國土復育促進地區 (35)			擬定復育計畫 (36)		復育配套機制 (37)			
第五章 國土復育	罰鍰 (38)			刑罰 (39)		民眾檢舉規定 (40)			
第六章 罰則	海域範圍及 管理(41)	重大共設施 認定(42)	推動國土規 劃研究(43)	國土永續發 展基金(44)	國土計畫制 定時程(45)	訂定施行細 則(46)	施行日期 (47)		
第七章 附則									

25

國土計畫法相關子法辦理進度(1/2)

➤ 國土計畫法相關子法計**23**項，目前辦理進度

已完成		
項次	子法名稱	進度
1	國土計畫法施行細則	105.6.17發布、108.2.21修正第4、6、15條條文
2	國土永續發展基金收支保管及運用辦法	106.3.10發布、112.7.19修正
3	內政部國土計畫審議會設置要點	106.7.20發布
4	國土計畫適時檢討變更簡化辦法	107.2.8發布
5	性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準	107.2.8發布
6	國土利用現況調查辦法	108.3.28發布、109.1.1施行
7	土地利用監測辦法	108.3.28發布、109.1.1施行
8	國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法	108.5.30發布
9	重大公共設施或公用事業計畫認定標準	108.6.14發布
10	國土計畫使用許可公開展覽與公聽會及陳述意見處理辦法	108.11.29發布
11	國土計畫使用許可審查費收費辦法	108.11.29發布
12	實施國土計畫管制所受損失補償辦法	109.9.14發布
13	填海造地施工管理辦法	110.5.24發布

26

國土計畫法相關子法辦理進度(2/2)

➤ 國土計畫法相關子法計**23**項，辦理進度如下：

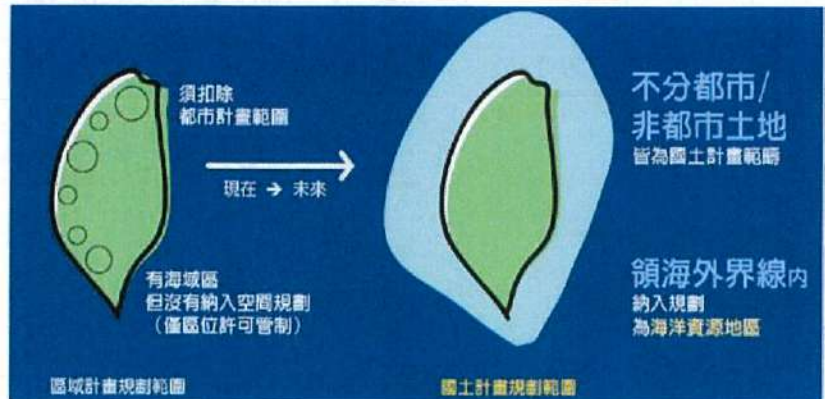
內政部審竣後將循法制作業發布		
項次	子法名稱	進度
14	國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法	113.10.31發布
15	國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法	111.11.2發布
16	國土資源永續發展基金罰鍰提撥辦法	113.11.25發布
17	一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準	113.12.3內政部審竣
18	國土計畫使用許可程序辦法	113.11.26內政部審竣
19	國土保育費及影響費收取辦法	113.11.27內政部審竣
20	國土計畫使用許可審議規則	113.12.3內政部審竣
21	國土計畫使用許可核發後應循事項辦法	113.12.3內政部審竣
22	國土計畫土地使用管制規則	113.11.26內政部審竣
23	原住民族土地使用管制規則	113.11.26內政部審竣

27

國土計畫實施範圍

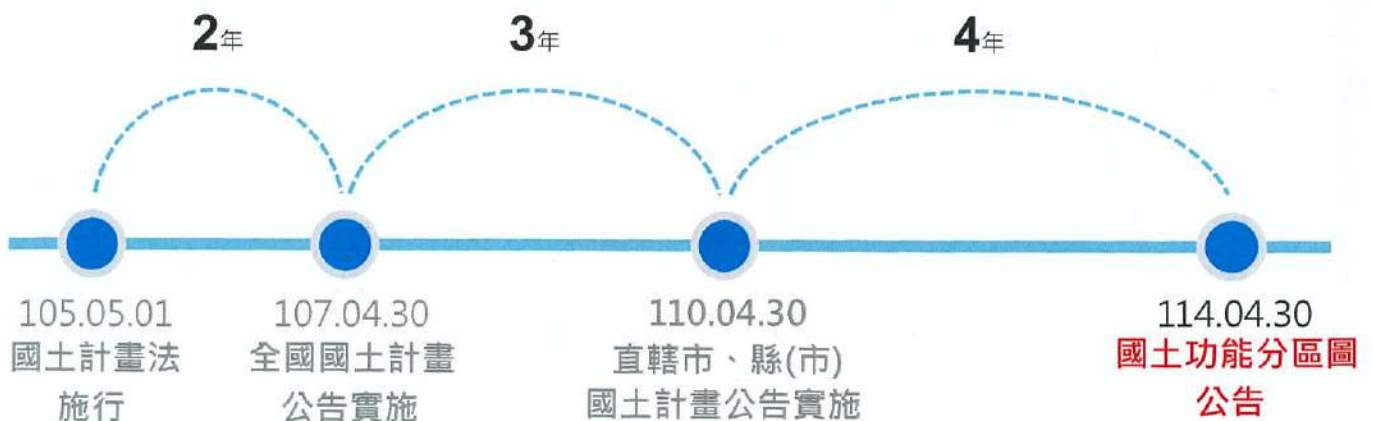
計畫範圍及功能分區

- 全國國土計畫範圍為我國管轄之陸域及海域，包括台灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域
- 依國土計畫法規定，未來國土功能分區，基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。



28

國土計畫土地使用管制實施時間？



114年 4月 30日

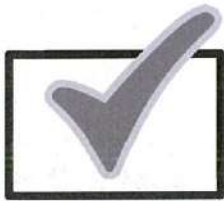
區域計畫法停止適用

國土計畫法實施管制

自國土功能分區圖公告日起(114.04.30)，依國土計畫法實施管制，區域計畫法不再適用！

29

國土計畫上路前，應該完成什麼？



全國國土計畫(107.04.30公告)



直轄市、縣(市)國土計畫(110.04.30公告)



國土功能分區圖(預定114.04.30前公告)

23項子法規(預定113.12.31前發布)

30

03

國土功能分區及其分類

第一階段-全國國土計畫
第二階段-直轄市、縣(市)國土計畫
第三階段-國土功能分區圖

31

第一階段：指「全國國土計畫」

- 1.依國土計畫法第4條、第10條及第20條規定，我國土地應依據土地資源特性、環境敏感地區分布情形以及城鄉發展需求，劃設為國土保育地區、農業發展地區以及城鄉發展地區等國土功能分區。
- 2.另107年4月30日公告實施之「全國國土計畫」第8章，將各該國土功能分區下再依據環境敏感程度、農地生產情形及城鄉發展活動強度等條件，將4大國土功能分區劃分為19種分類。

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 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 (原民鄉村區)

取代

森林區 河川區 國家公園區 山坡地保育區 風景區 特定農業區 一般農業區 工業區 鄉村區 特定專用區

32

國土保育地區

國土保育地區第1類

包含山脈保育軸帶(中央山脈、雪山山脈、阿里山山脈、玉山山脈、海岸山脈)、河川廊道、重要海岸及河口濕地等範圍內之珍貴森林資源、生態資源、水源涵養區域。

國土保育地區第2類

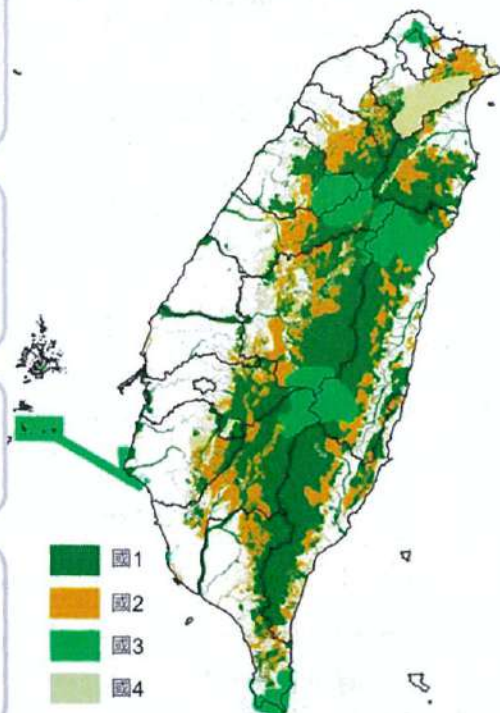
鄰近山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地周邊地區內，屬於保育緩衝空間。現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島

國土保育地區第3類

國家公園計畫地區，屬於國家公園法管制地區

國土保育地區第4類

屬於水源(水庫)特定區、風景特定區都市計畫內保護保育相關分區或用地；其他都市計畫內屬於河川廊道之保護及保育相關分區及用地。



33

【補充】國土保育地區劃設參考圖資(指標)

項目	參考圖資
第一類	(一)自然保留區。 (二)野生動物保護區、野生動物重要棲息環境。 (三)國有林事業區內之自然保護區、國土保安區；保安林地、其他公有森林區、自然保護區。 (四)水庫蓄水範圍。 (五)飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。 (六)經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地。 (七)一級海岸保護區。 (八)國際級及國家級重要濕地範圍內之核心保育區及生態復育區。
第二類	(一)國有林事業區內之林木經營區、森林育樂區；大專院校實驗林地、林業試驗林。 (二)山崩與地滑地質敏感區。 (三)土石流潛勢溪流影響範圍。 (四)山坡地經辦理土地可利用限度分類，查定為加強保育地之地區。 (五)自來水水質水量保護區範圍內屬依原區域計畫法劃定之森林區、山坡地保育區、風景區。 (六)尚未依原區域計畫法劃定非都市土地使用分區及編定使用地之離島。
第三類	國家公園計畫範圍。
第四類	(一)水源、水庫或風景特定區之都市計畫範圍內與保護或保育相關分區或用地。 (二)除前目以外之其他都市計畫範圍內，屬水資源開發、流域治理或經公告之水道範圍。

34

海洋資源地區

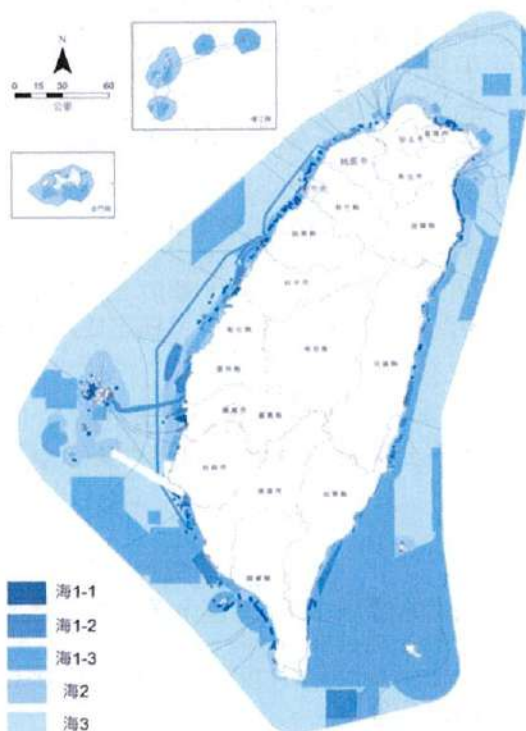
海洋資源地區第1類之1
依其他法律於海域劃設之各類保護(育、留)區

海洋資源地區第1類之2
使用性質具排他性之地區，於核准使用之特定海域範圍（包括水面、水體、海床或底土等），設置人為設施，管制人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。

海洋資源地區第1類之3
屬海1-1及海1-2以外之範圍，經行政院或中央目的事業主管機關會商相關機關核定之重大建設計畫，其使用需設置人為設施且具排他性者。

海洋資源地區第2類
使用性質具相容性之地區，於核准使用之特定海域範圍（包括水面、水體、海床或底土等），未設置人為設施。

海洋資源地區第3類
其他尚未規劃或使用之海域。



35

農業發展地區

農業發展地區第1類

- 具優良農業生產環境，或曾投資建設重大農業改良設施之地區，且滿足面積規模大於25公頃以上與農業生產使用面積比例達80%以上者。
- 依修正全國區域計畫辦理分區檢討變更後之特定農業區

農業發展地區第2類

具良好農業生產環境，農業發展多元化地區，不符合農1條件，或符合條件但面積規模未達25公頃或農業生產使用面積比例未達80%之地區

農業發展地區第3類

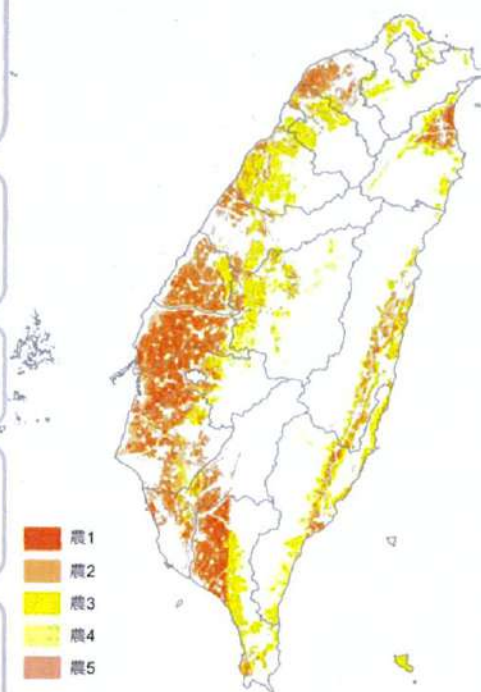
位於山坡地之農業生產土地，以及可供經濟營林等之林產業用地。

農業發展地區第4類

依原依區域計畫法劃定之鄉村區(含原住民族土地)，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。

農業發展地區第5類

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。



36

【補充】農業發展地區劃設參考圖資(指標)

項目	參考圖資
第一類 (優良農地)	非山坡地範圍內符合下列條件之一，且面積規模大於25公頃以上與農業生產使用面積比例達80%以上者： - 投資重大農業改良設施地區。 - 原依區域計畫法劃定之特定專用區仍須供農業使用土地。 - 農業經營專區、農產專業區、集團產區。 - 養殖漁業生產區。 - 直轄市、縣(市)政府依據地方農業發展需要劃設者。
第二類 (良好農地)	非山坡地範圍內依原區域計畫法劃定之特定農業區、一般農業區及其他使用分區之農牧用地、林業用地及養殖用地，且非屬前款規定劃入第一類之地區。
第三類 (坡地農地)	山坡地範圍內依原區域計畫法劃定之特定農業區、一般農業區及山坡地保育區與其他使用分區之農牧用地、林業用地及養殖用地。
第四類 (鄉村聚落)	- 依原區域計畫法劃定之鄉村區。 - 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。 - 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。 - 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，於依國土計畫法取得使用許可後得適度擴大其範圍。
第五類 (都市計畫農地)	都市計畫範圍內農業區符合農業發展地區第一類劃設條件之參考資料，或土地面積完整達10公頃且農業使用面積達80%之地區。

37

城鄉發展地區

城鄉發展地區第1類
非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類範圍之都市計畫土地。

城鄉發展地區第2類之1
原依區域計畫法劃定之工業區、鄉村區及特定專用區(具城鄉性質)。

城鄉發展地區第2類之2
核發開發許可地區(除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外)。

城鄉發展地區第2類之3
經核定重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，且有具體規劃內容或可行財務計畫者。

城鄉發展地區第3類
原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之鄉村區。



38

第二階段：「直轄市、縣(市)國土計畫」(1/2)

- 國土計畫法第3條明定直轄市、縣(市)國土計畫指以直轄市、縣(市)行政轄區及其海域管轄範圍，所訂定實質發展及管制之國土計畫。
 - 陸域：國土測繪中心產製之縣市界。
 - 海域：內政部公告直轄市、縣(市)海域管轄範圍。
 - 陸域與海域交界：以海岸管理法劃設之平均高潮線為界。



39

第二階段：「國土功能分區分類示意圖」(2/2)



■ 辦理事項：依據國土計畫法第10條規定，研訂「國土功能分區及其分類之劃設」。

- ① 依據全國國土計畫規定，劃設轄內所有土地之國土功能分區分類之示意圖，並表明其處數及面積。
- ② 如有該階段尚無法辦理完成者，並得於計畫書內載明，於第三階段再行辦理，例如：原住民族聚落等。

Legend:

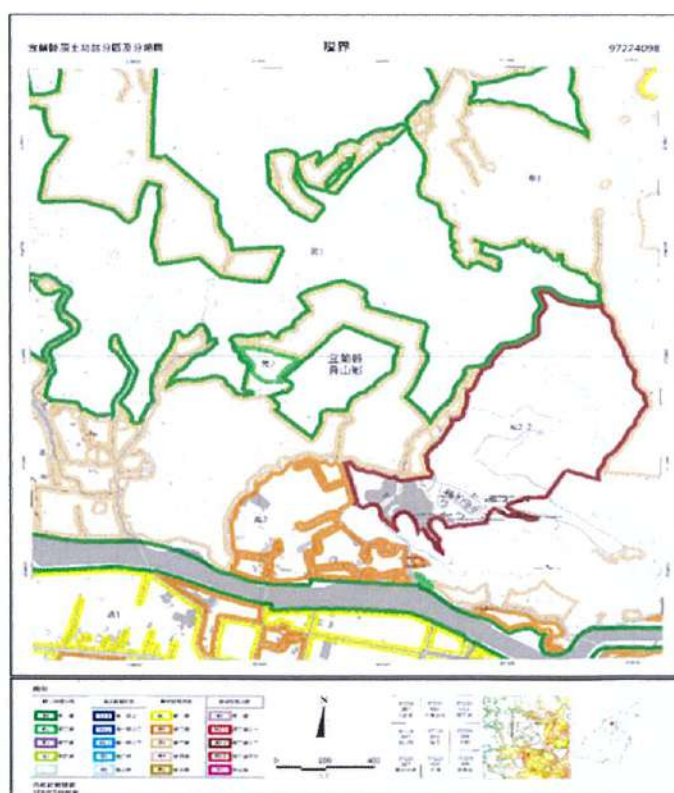
- 農業發展地區第一類
- 農業發展地區第二類
- 農業發展地區第三類
- 農業發展地區第四類
- 農業發展地區第五類
- 農業發展地區第六類
- 農業發展地區第七類
- 農業發展地區第八類
- 農業發展地區第九類
- 農業發展地區第十類
- 農業發展地區第十一類
- 農業發展地區第十二類
- 農業發展地區第十三類
- 農業發展地區第十四類
- 農業發展地區第十五類
- 農業發展地區第十六類
- 農業發展地區第十七類
- 農業發展地區第十八類
- 農業發展地區第十九類
- 農業發展地區第二十類
- 農業發展地區第二十一類
- 農業發展地區第二十二類
- 農業發展地區第二十三類
- 農業發展地區第二十四類
- 農業發展地區第二十五類
- 農業發展地區第二十六類
- 農業發展地區第二十七類
- 農業發展地區第二十八類
- 農業發展地區第二十九類
- 農業發展地區第三十類
- 農業發展地區第三十一類
- 農業發展地區第三十二類
- 農業發展地區第三十三類
- 農業發展地區第三十四類
- 農業發展地區第三十五類
- 農業發展地區第三十六類
- 農業發展地區第三十七類
- 農業發展地區第三十八類
- 農業發展地區第三十九類
- 農業發展地區第四十類
- 農業發展地區第四十一類
- 農業發展地區第四十二類
- 農業發展地區第四十三類
- 農業發展地區第四十四類
- 農業發展地區第四十五類
- 農業發展地區第四十六類
- 農業發展地區第四十七類
- 農業發展地區第四十八類
- 農業發展地區第四十九類
- 農業發展地區第五十類
- 農業發展地區第五十一類
- 農業發展地區第五十二類
- 農業發展地區第五十三類
- 農業發展地區第五十四類
- 農業發展地區第五十五類
- 農業發展地區第五十六類
- 農業發展地區第五十七類
- 農業發展地區第五十八類
- 農業發展地區第五十九類
- 農業發展地區第六十類
- 農業發展地區第六十一類
- 農業發展地區第六十二類
- 農業發展地區第六十三類
- 農業發展地區第六十四類
- 農業發展地區第六十五類
- 農業發展地區第六十六類
- 農業發展地區第六十七類
- 農業發展地區第六十八類
- 農業發展地區第六十九類
- 農業發展地區第七十類
- 農業發展地區第七十一類
- 農業發展地區第七十二類
- 農業發展地區第七十三類
- 農業發展地區第七十四類
- 農業發展地區第七十五類
- 農業發展地區第七十六類
- 農業發展地區第七十七類
- 農業發展地區第七十八類
- 農業發展地區第七十九類
- 農業發展地區第八十類
- 農業發展地區第八十一類
- 農業發展地區第八十二類
- 農業發展地區第八十三類
- 農業發展地區第八十四類
- 農業發展地區第八十五類
- 農業發展地區第八十六類
- 農業發展地區第八十七類
- 農業發展地區第八十八類
- 農業發展地區第八十九類
- 農業發展地區第九十類
- 農業發展地區第九十一類
- 農業發展地區第九十二類
- 農業發展地區第九十三類
- 農業發展地區第九十四類
- 農業發展地區第九十五類
- 農業發展地區第九十六類
- 農業發展地區第九十七類
- 農業發展地區第九十八類
- 農業發展地區第九十九類
- 農業發展地區第一百類

40

第三階段：「國土功能分區圖」

■ 辦理事項：依據國土計畫法第22條規定，繪製「國土功能分區圖」。

- ① 依據全國國土計畫及國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法規定，繪製轄內所有土地之國土功能分區圖、土地清冊及繪製說明書。
- ② 該階段應明確釐定國土功能分區界線、及直轄市、縣(市)國土計畫規定得再調整者。



41

國土功能分區並非一次定終身，可以透過國土計畫**定期通盤檢討**及**適時檢討變更**機制，因應發展需要。**以政府主動計畫變更取代私人個案變更！**

國土計畫和都市計畫一樣，都有檢討機制。

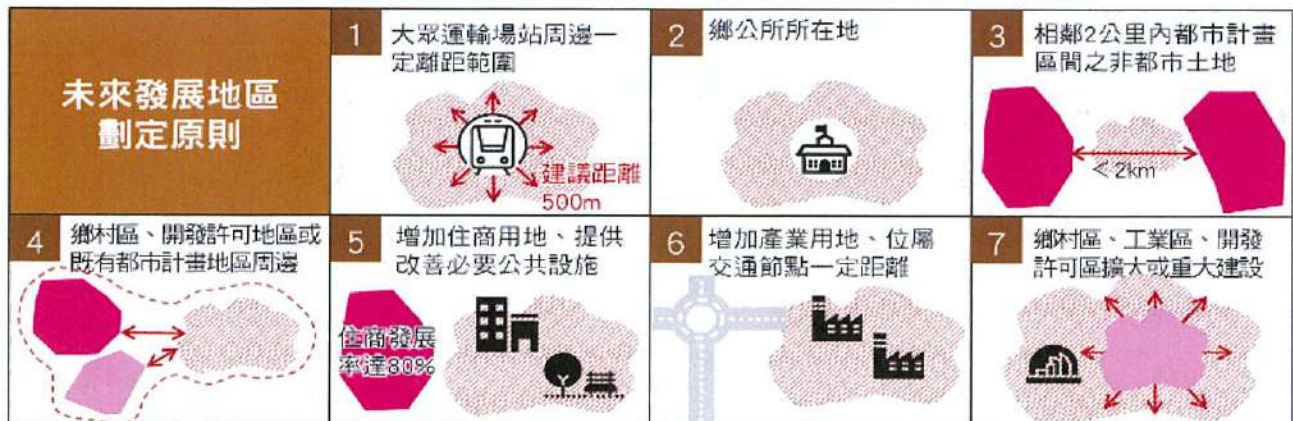
42

04

未來發展地區劃定原則

43

未來發展地區劃定原則(1/3)



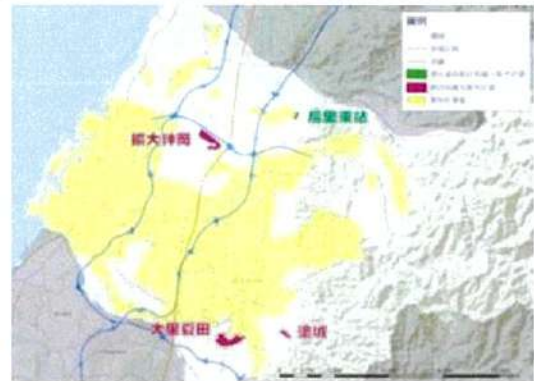
未來發展地區發展優先順序

- 避免位於國保一、農發一及環境敏感土地

- 既有都市發展用地、原鄉村區、工業區、開發許可地區等。
- 以再利用為原則。



既有都市計畫內農地：非屬農5之農地。
5年內具體需求，且符合城2-3劃設條件之地區。



44

未來發展地區劃定原則(2/3)

未來發展地區執行機制



符合以下原則，則得由中長期發展地區調整為城2-3：

1. 原則：至少應符合下列A及B

- 同類型之城2-3，均經提出申請新訂或擴大都市計畫或使用許可
- 應經中央或直轄市、縣(市)目的事業主管機關認定符合部門空間發展策略(或計畫)，並經國土計畫主管機關確認前開總量管制
- 調整區位應符合及約發展原則。

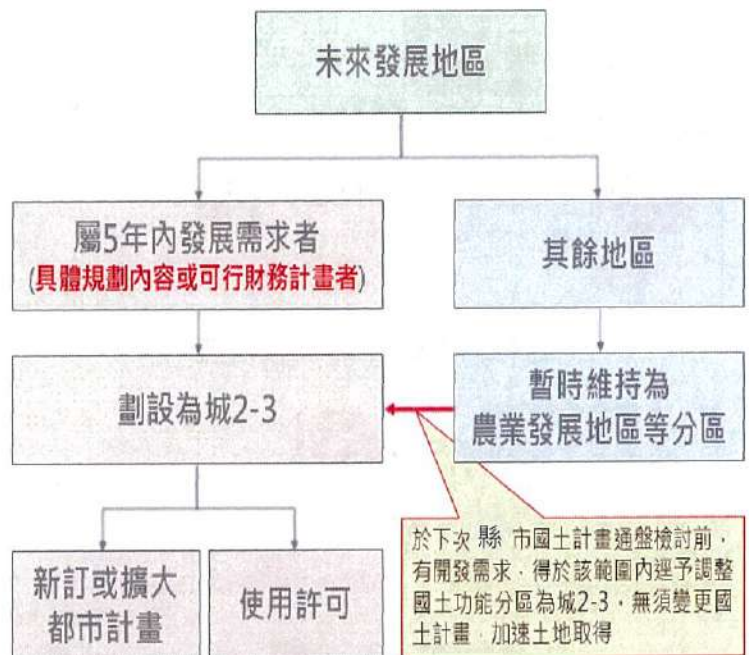
2. 期限：至多不得超過直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後5年內。

45

未來發展地區劃定原則(3/3)

未來發展地區執行機制

- 係指依據產業、住商或其他城鄉發展需求，推估未來20年所需使用面積，並依區位適宜性分析後，所指認之發展空間區位。



46

城鄉發展地區第2-3類



因應產業發展需求、辦理中新訂擴大都市計畫及其他開發許可案件，計有**14處**。

資料來源：111年12月14日臺南市國土功能分區繪製說明書(草案)

類型	計畫名稱	區
產業用地	番仔寮農場(新市產業園區)	新市
	綠能產業園區	仁德
	未登記工廠群聚地區(非4)及經濟部公告劃定特定地區(非1)	安定、歸仁
新訂或擴大都市計畫	新訂七股都市計畫	七股
	新訂北門都市計畫	北門
	擬定暨擴大臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)(配合安平商港建設計畫)案	安平
其他	臺南金融科技產業園區	學甲
	歸仁恒耀工業區開發計畫案	歸仁
	臺灣三部曲歷史文化園區BOT案	後壁
	關廟埤仔頭觀光旅館	關廟

★新訂七股都市計畫等3案已發布都市計畫，將調整為**城1**。

★其他：恒耀工業區及埤仔頭觀光旅館等2案已核准開發許可，將調整為**城2-2**。其餘2案已撤案。

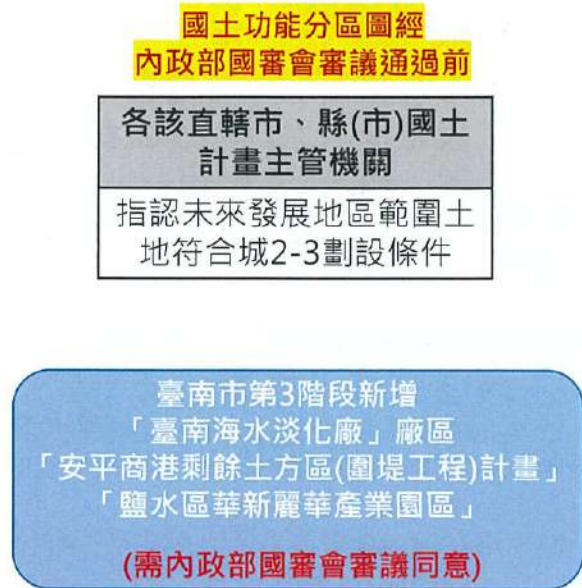
47

【補充1】繪製國土功能分區第2-3類原則

- ① 經行政院及相關中央目的事業主管機關核定重大建設計畫



- ② 縣市國土計畫指認未來發展地區範圍土地符合城2-3劃設條件



48

【補充2】第3階段調整未來發展地區為城2-3之處理方式

- 直轄市、縣(市)國土計畫指認之未來發展地區，於不逾越各該市(縣)國土計畫明定之新增城鄉發展用地總量上限，且各級國土計畫規定調整原則之前提下，**得將未來發展地區調整為城2-3，不受限於該計畫指認之未來發展地區性質及樣態**；至直轄市、縣(市)國土計畫指認之城2-3案件，仍應按各該市(縣)國土計畫所載內容據以辦理，尚不得任意調整城2-3之性質及樣態。
 - ✓ 仍應提出個案之**特殊性、調整急迫性、範圍合理性**等相關說明，**經中央及直轄市、縣(市)國土計畫審議會審議通過**。
- 又如經直轄市、縣(市)政府**確認該等城2-3案件已無開發需求，原則應依各級國土計畫所載通案劃設條件**，於現階段將該等案件調整劃設為適當國土功能分區及其分類，並納入繪製說明書敘明。

【補充3】國土計畫通盤檢討相關事宜

- 依國土計畫法第15條規定，直轄市、縣(市)國土計畫每5年通盤檢討1次。基於**書圖一體**，應俟第一版國土功能分區圖公告時(114年4月30)起算，故直轄市、縣(市)國土計畫應於**119年4月30日前完成通盤檢討作業**。
- **都市計畫土地**如符合各級國土計畫所訂國土功能分區及其分類之**通案劃設條件**，原則得逕依**都市計畫法**相關規定辦理通盤檢討或個案變更作業，無須於114年4月30日前辦竣。
- 都市計畫農業區(農5)變更為住宅區、商業區(城1)等非公共設施用地者，應於直轄市、縣(市)**國土計畫辦理通盤檢討時**，將該等擬變更之範圍調整劃設為城1後，始得**辦理都市計畫變更作業**。
 - 未來如欲由農5變更為城1，現階段僅得俟直轄市、縣(市)國土計畫辦理通盤檢討時，始得進行國土功能分區圖調整作業。

註：現行都市計畫農業區取得特定工廠登記證，得辦理都市計畫變更，縱使未來劃設為農5，原則仍得持續辦理，尚無銜接上之問題。

50

【補充4】農業政策資源投入原則

- 國土計畫法正式上路後各國土功能分區之農業政策資源投入原則，改制前農委會前以112.1.9農企國字第1110014064號函重申主要原則如下：

以農業發展地區第1類為核心

- 未來農產業發展區位將以**農業發展地區第1類**為核心，優先投入**農業施政資源**，引導優良農地資源有效利用。
- 劃設農業發展地區第1類並不會阻礙農業多元發展，且配合資源分級可獲得更多挹注。

不投入未來發展地區

- 針對未來發展地區，因具有發展不確定性，不利規劃永續農業發展，將避免投入農業施政資源。

農民福利措施

- 係為照顧從事農業經營之既有農民生活，原則不因國土功能分區劃設而有所改變。

農地租稅

- 農業發展地區農業用地作農業使用，享有農業稅賦優惠或減免。
- 國土保育地區既有合法農業使用之土地，在不影響國土保育保安原則得予納入。
- 城鄉發展地區之土地繼續從事農業使用是否享有租稅優惠，事涉城鄉發展地區土地使用指導、區內土地稅賦公平性等，宜由城鄉主管機關會同財政部研議相關租稅優惠規定。

農業施政資源：農業環境基本給付、有機農業獎勵及補貼、農糧作物產銷履歷環境獎勵、.....等。

農民福利措施：農民健康保險、農民職業災害保險、農民退休儲金及農業保險(3保1金)，**不因國土功能分區劃設而有所改變**。

51

現行判別非都市土地方式
未來核發國土功能分區通知書

現行非都市土地判別方式 (1/2)

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

面份市岡埔地段 0022-0000地號

刊印時間：民國10年10月12日14時02分

頁次：1

主權本係調閱中區之電子謄本，由
謄本編號：[A]可取閱，可至[ep:/rep.land.nat.gov.tw]查詢謄本之正確性
面份地政事務所：[] 址：[]
面份地政事務所：[] 址：[]
資料提供機關：苗栗縣面份地政事務所 謄本提供機關：苗栗縣面份地政事務所

土地標示部

地：*****22.44平方公尺
用字碼：[] 地籍區段：[] 使用地類別：[]
[] 地籍區段：[] 地籍區段：[] 地籍區段：[]
其應登記事項：[] 地籍區段：[] 地籍區段：[]

土地所有權部

(0001) 登記文件：0016
登記日期：民國
面份地：[] 民國10年
所有權人：
統一編號：
址：
權利範圍：[] 土地：*****[]分[]
樓狀字號：[] 地籍資上字號：[]
面份地：[] 民國10年[] 址：[]
地籍區段：[] 地籍區段：[]
元/平方公尺
面份地：[] 土地：*****[]分[]
地籍區段：[] 地籍區段：[]
其應登記事項：[]

面份地：[]

本謄本僅係 土地標示及所有權部 謄本，詳細權利狀態請參閱全謄本
本謄本係由[]
面份地：[] 民國10年[] 址：[]
地籍區段：[] 地籍區段：[]
元/平方公尺
面份地：[] 土地：*****[]分[]
地籍區段：[] 地籍區段：[]
其應登記事項：[]

現行非都市土地判別方式 (2/2)



54

未來國土功能分區及其分類不落簿 【另核發國土功能分區通知書】

- 未來「國土功能分區及其分類」**不登載於土地登記謄本**，將比照都市計畫土地使用分區證明機制，另行建置「**國土功能分區通知列印系統**」，以辦理通知書之核發作業。
- 為順利銜接國土計畫，未來民眾得於「**國土功能分區及其分類查詢系統**」查詢土地之國土功能分區及其分類資訊，並可線上申請國土功能分區證明。
- 直轄市、縣（市）政府為國土功能分區通知書核發機關(含陸域、海域)，目前亦規劃另請全國各地政事務所於民眾臨櫃申請土地登記簿謄本時，得一併勾選申請國土功能分區通知書，俾利延續民眾現行申辦習慣，以儘量減少制度轉換衝擊。制度上路**初期不收取費用**。
- 未來係以國土功能分區及其分類作為土地使用管制依據，並以國土功能分區通知書所載內容為主，原依區域計畫法編定之**使用地類別**，將會註記於國土功能分區通知書。

55

【補充】保留區域計畫法使用地類別

- 為制度順利銜接，原依區域計畫法編定之19種使用地編定成果，將註記於國土功能分區通知書，以作為後續土地使用管制(如容許使用情形表附帶條件檢核)之依據。
- 該通知書係「揭露國土功能分區及其分類資訊」，屬「觀念通知」，不具行政處分效力，僅單純之意思通知。

○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

申請者：○○○			國土功能分區及其分類		原區計法編定之使用地
列印案號：(YYY)○○縣(市)					
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
1	○○○區	○○○段 ○○○小段	0001-000 111/01/11	城鄉發展地區第二類之二 114/04/30	交通用地
2	○○○區	○○○段 ○○○小段	0002-000 111/01/11	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	0003-000 115/08/15	農業發展地區第四類 116/07/31	許可用地(應) 乙種建築用地
4	○○○區	○○○段 ○○○小段	0004-000 115/08/15	國土保育地區第一類 119/04/30	國土保育用地 林業用地

納入備註欄理由

- 直接轉載，保障土地所有權人既有權益。
- 簡化行政作業，提高行政效率。
- 非重新逐筆編定，不處理過去編定錯誤情事，亦不再辦理更正編定作業。

56

國土功能分區通知書申請作業要點【節錄】

- 為查詢國土功能分區及其分類等相關資訊，任何人應至國土功能分區通知書列印系統提出線上申請。如未涉及海域範圍，得至直轄市、縣(市)國土計畫主管機關、地政事務所或所設地政便民工作站提出臨櫃申請。(第2點)
- 申請國土功能分區通知書(陸域)者：(第3點)
 - ✓ 1、線上申請：以自然人憑證、工商憑證或其他得確認身分等方式登入國土功能分區通知書列印系統輸入申請人基本資料及土地清冊。
 - ✓ 2、臨櫃申請：申請書及身分證明文件。每人每日以10筆為限。
- 申請國土功能分區通知書(海域)者，以自然人憑證、工商憑證或其他得確認身分等方式登入國土功能分區通知書列印系統輸入申請人基本資料及申請範圍坐標檔。(第3點)
- 國土功能分區通知書有效期間為自列印日起算3個月。(第6點)

詳細內容請參「國土功能分區通知書申請作業要點」(自114.4.30生效)。

內政部113.7.17內授國計字第1130807827號函訂定

57

06

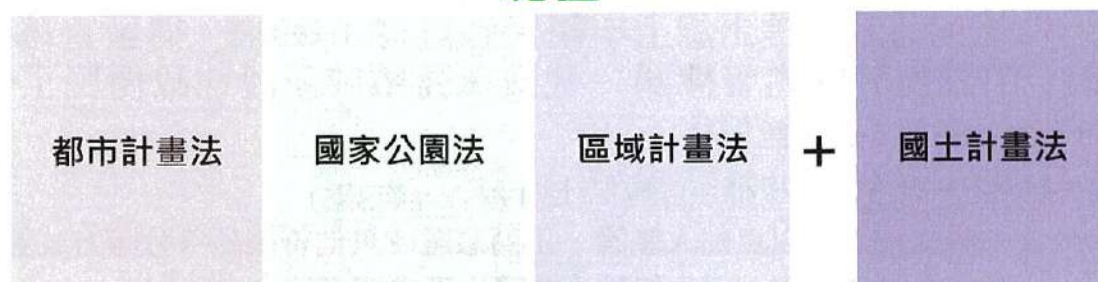
國土計畫土地使用管制 規劃方向

土地使用管制法律體系
區域計畫法與國土計畫法體系對應
國土計畫土地使用管制之訂定方向
土地使用管制轉換之差異
國土功能分區及其分類之土地使用原則
國土計畫容許使用項目之訂定原則
既有合法權益之保障

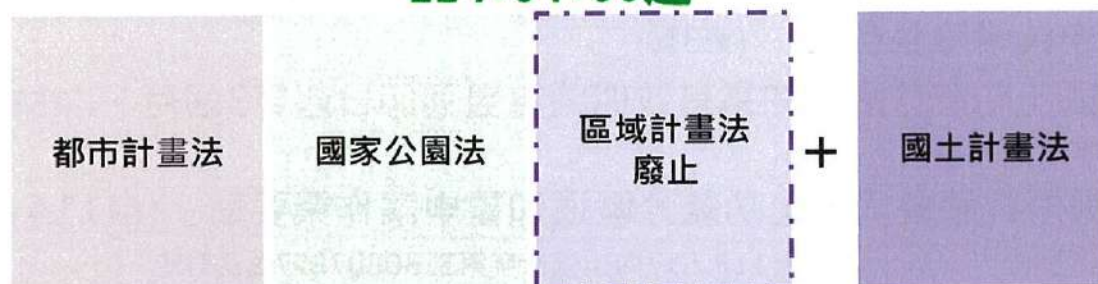
58

土地使用管制法律體系

現在 (3+1部土地使用管制法律)



114.04.30起 (3部土地使用管制法律)



59

區域計畫法與國土計畫法體系對應



60

(一)國土計畫土地使用管制之訂定思維



61

(二)國土計畫土地使用管制之訂定方向

➤ 既有合法權利不受影響

已依區域計畫法取得之合法權利，均予以保障。既有可建築用地**原則**可維持原本使用強度重建或改建；既有合法農業用地，亦可維持合法農業使用。

➤ 延續現行區域計畫管制規定

現行各種使用地可以申請之使用項目，於符合國土功能分區使用原則之前提下，已延續納入本規則，未來原則得於各國土功能分區繼續申請使用。

➤ 保留地方政府因地制宜規劃及另訂土管規定之彈性

為落實國土計畫以計畫引導使用之精神，**不鼓勵於國土保育地區及農業發展地區零星設置住商工、遊憩及一般公共設施工業設施等使用**，故本規則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**另訂土管**及配套後使用。

62

(三)土地使用管制轉換之差異(1/2)

不變

依既有法令管制（得配合國土計畫檢討）

- **國保3：依國家公園法**
- 國保4、農發5、城鄉1：依**都市計畫法**、各都市計畫相關規定

改變

依國土計畫土地使用管制規則

- **原非都市土地範圍**
- 國保1~2、農發1~4、城鄉2-1~3

未來土地使用管制 (容許使用)

- 
1. 免經國土計畫主管機關同意使用。
 2. 應經國土計畫主管機關同意使用；**如達一定規模以上或性質特殊**，則須申請使用許可。
 3. 不允許使用。



1. 不允許個案變更功能分區及其分類。
2. 如因應**重大災害、興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫、鄉村地區整體規劃、每5年通盤檢討、加強國土保育**(如劃入或劃出國土保育地區)才可變更功能分區及其分類。

63

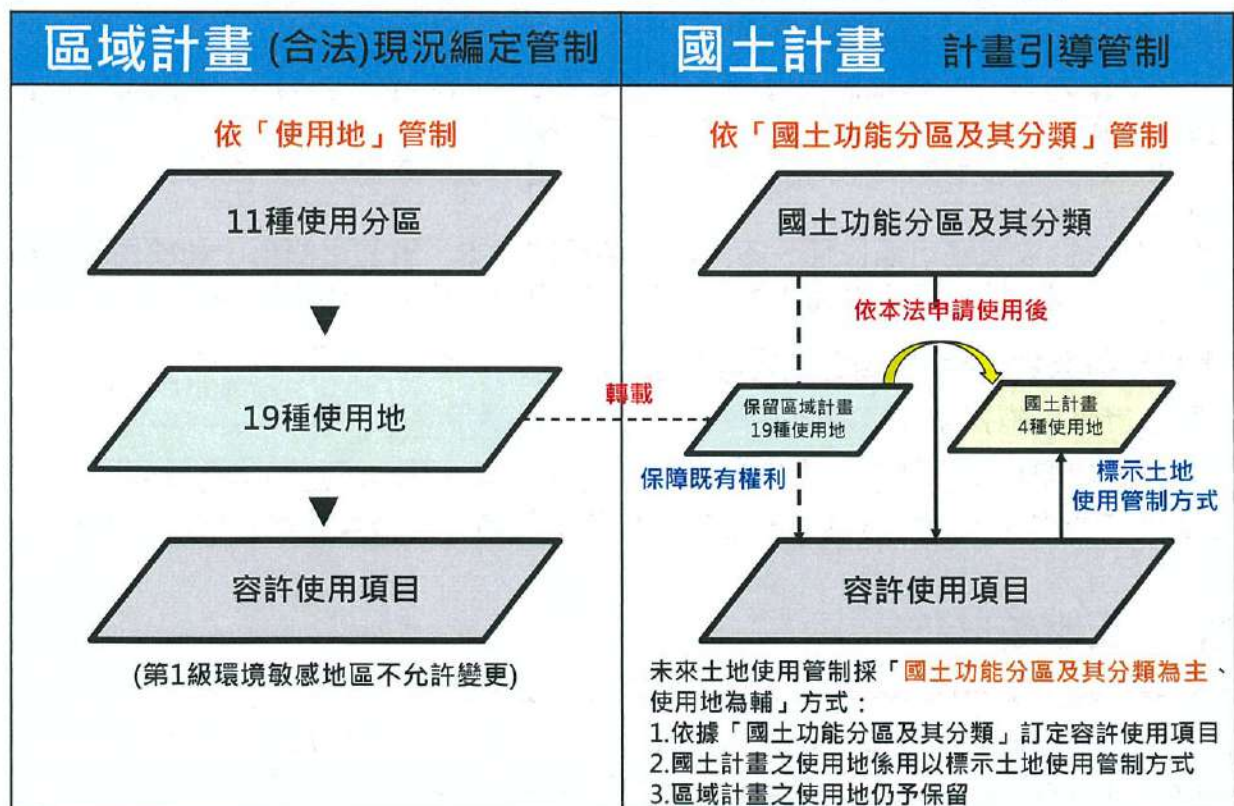
(三)土地使用管制轉換之差異(2/2)

3個不變	3個改變
不改變區計使用地名稱 轉換到國土功能分區後，仍保留原依區域計畫法編定之各種使用地編定名稱。	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。
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。	改變土地使用申請機制 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。
不改變土地所有權 不會徵收土地，不改變其所有權。	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。

未來由政府主動辦理分區檢討變更，並非由土地所有權人自行申請。

64

新舊差異1-改變分區名稱



65

【補充】國土計畫之使用地定位調整過程(1/2)

原規劃 - 按使用用途編定使用地

1. 國土法第22條第1項及其施行細則第10條第1項規定「按各級國土計畫，就土地能供使用性質，編定各種使用地。」
2. 原營建署105年委託專家學者協助研議使用地編定方式，為利於一望即知土地之使用性質
3. 整併區域計畫19種使用地類別、調整名稱，並配合政策需求訂定新的使用地類別，曾提出多個版本建議。

操作困難

1. 使用地類別難以界定(如：宗教建築→建築用地、遊憩用地或宗教用地)
2. 新舊使用地相似但不盡相同，民眾易混淆
3. 重新編定使用地類別耗費行政成本，難以於法定期限內完成(全國非都土地774萬筆)

▼原規劃國土計畫使用地編定方式

國土功能分區 區域計畫 使用地	國土保育		農業發展			城鄉發展			海洋 資源	
	1	2	1	2	3	4	2-1	2-2 (註 1)		2-3
甲種建築用地	建築用地、宗教用地(註2)									
乙種建築用地	建築用地、宗教用地(註2)									
丙種建築用地	建築用地、宗教用地(註2)									
丁種建築用地	建築 用地 (註3)	產業用地								
窯業用地	礦石用地									
農牧用地	農業生產用地									
養殖用地	農業生產用地									
林業用地	林業用地									
礦業用地	礦石用地									
鹽業用地	礦石用地									
交通用地	交通用地									
水利用地	水利用地									
遊憩用地	遊憩用地、宗教用地(註2)									
礦業用地	礦石用地									
生態保護用地	生態保護用地									
國土保安用地	國土保安用地									
古蹟保存用地	配合毗鄰使用地編定									
特定目的 事業用地	宗教用地(註2)、公共設施用地(註4)、遊憩用地(註5)、農業設施用地(註6)、農業生產用地(註7)、特 定用地(註8)									
---	特定產業用地(註9)									
海域用地	---									
										海洋用地、海洋 設施用地(註10)

66

【補充】國土計畫之使用地定位調整過程(2/2)

重新規劃 - 使用地重新定位

1. 國土法第21條立法精神及全國國土計畫第9章土地使用指導事項，透過具計畫性質之「國土功能分區及其分類」作為管制主體。
2. 原營建署評估後認為國土功能分區分類與編定使用地重疊管制，將導致制度過於複雜且無實益。
3. 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，使用地重新定位為「識別土地使用管制方式」，並簡化為4類。

精神1 漸進式(參考廢除地目等則制度)

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。

仍有使用地編定，
符合國土法第22條規定

精神2 土地資訊公開

1. 各筆土地之使用地類別均明確標示於國土功能分區通知書。
2. 各筆土地已取得同意或許可之用途及計畫資訊，可於公開資訊系統查詢，以利各界得知悉「土地能供使用性質」，符合國土法第22條立法意旨。

67

新舊差異1-改變分區名稱

區域計畫

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	容許使用項目	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		
		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。
	(二)日用品零售及服務設施			

國土計畫

依「國土功能分區及其分類」訂定容許使用項目

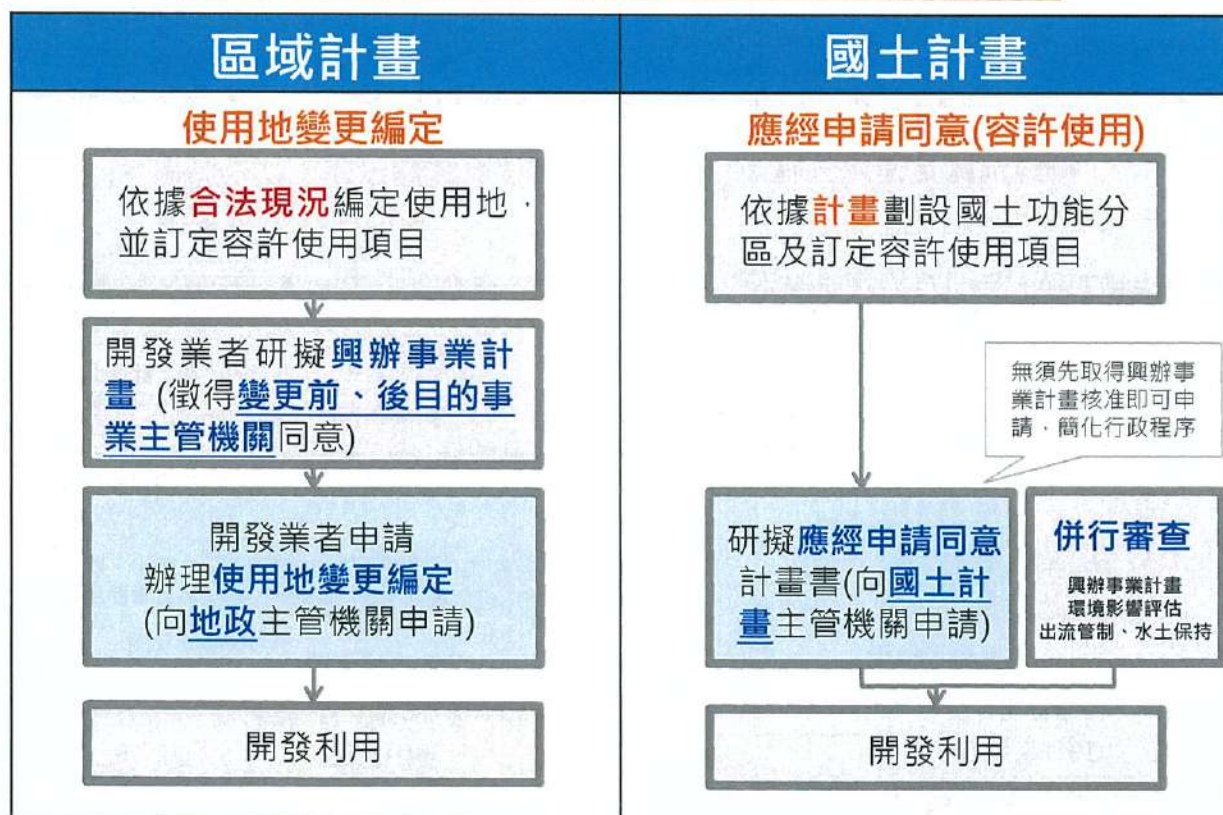
國土計畫土地使用管制規則(草案)

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	分區	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	●	●	●	●
				生態廊道保護設施	●	●	●	●
		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及宿舍	①	①	●	●
	1-4	森林遊憩設施		其他林業設施	●	●	●	●
				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	○	○	×	×
				其他森林遊憩設施	○	○	×	×

68

新舊差異2-改變申請使用機制-使用地變更編定



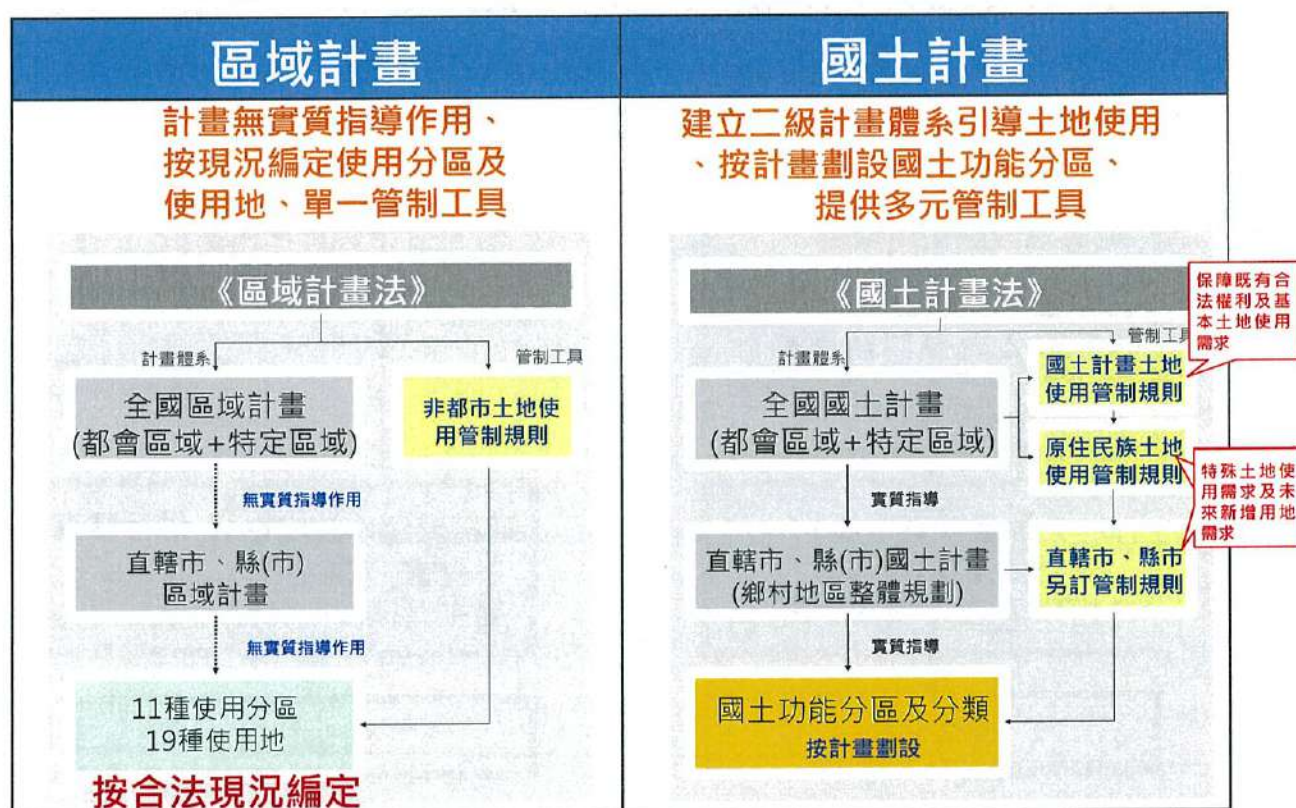
69

新舊差異2-改變申請使用機制-開發許可



70

新舊差異3-賦予地方因地制宜彈性



71

(四)國土功能分區及其分類之土地使用原則(1/2)

納入禁止或限制使用規定 (國土法第21條)

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者，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。

新訂或擴大都市計畫案件，應以位屬城鄉發展地區者為限。

72

(四)國土功能分區及其分類之土地使用原則(2/2)

● 全國國土計畫—第9章土地使用指導事項

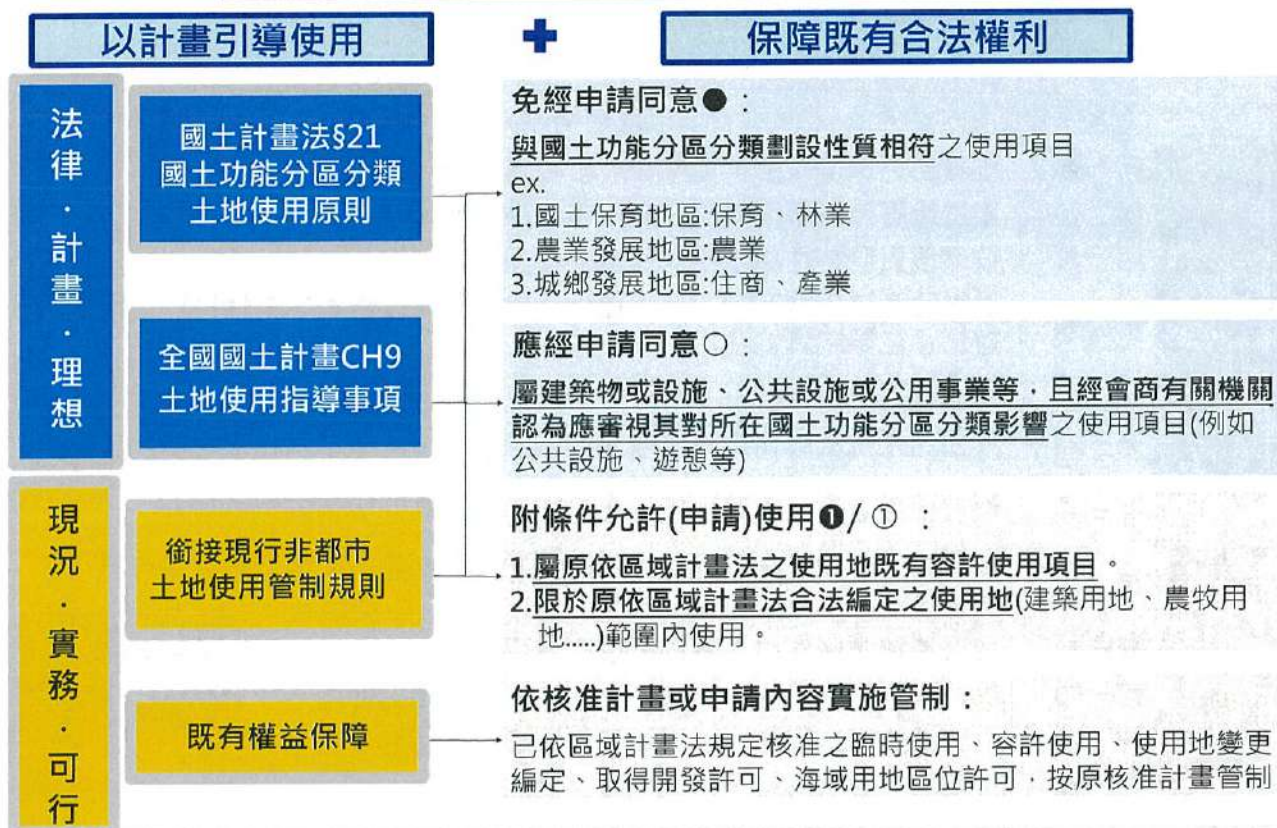
- 一、依據國土功能分區分類，進行**土地使用差異化**管理
- 二、配合地方管制需要，研訂**因地制宜**土地使用規定
- 三、依國土保育地區劃設原則，實施土地使用重疊管制
- 四、考量環境敏感特性，實施管制標準
- 五、因應原住民族需求，另定特殊化土地使用管制
- 六、配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用
- 七、維護國土功能分區功能，**不得個別變更國土功能分區**
- 八、保障既有合法權利，允許土地使用
- 九、**配合目的事業需求，專案輔導合法化**

➤ **因地制宜土地使用管制規定**應由縣市政府透過縣市國土計畫或鄉村地區整體規劃，訂定土地使用管制原則後，再依前開計畫指導另訂土地使用管制規則，目前(雲林、嘉義及澎湖縣)已於縣市國土計畫訂定特殊土地使用管制原則，得另訂管制規則報請內政部核定。

73

(五)國土計畫容許使用項目之訂定原則

左列原則衝突時，以應經申請同意優先適用



74

(六)既有合法權益之保障(1/3)

國土計畫法第32條第1項規定

直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第23條第2項或第4項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣(市)主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；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。

全國國土計畫第9章第1節 土地使用指導方針

原依區域計畫法編定之可建築用地，於不妨礙國土保育保安、海洋資源維護、農業發展需求等情形下，得繼續編定為可建築用地或其他適當使用地，並得為既有合法之使用，但有改建或新建需求時，則依國土計畫土地使用管制規則規定辦理；如經直轄市、縣(市)變更為非可建築用地者，應依法給予適當補償，以保障合法權益。

75

(六)既有合法權益之保障(2/3)

保障既有合法權益-既有合法建物



保障既有合法權益-既有合法可建築用地

原依區域計畫法
編定之可建築用地

不妨礙
國土保育保安
海洋資源維護
農業發展需求

1. 得繼續編定為可建築用地或其他適當用地
2. 得為既有合法之使用
3. 改為妨礙目的較輕之使用
4. 新建、改建應依國土計畫土地使用管制規則規定辦理

76

(六)既有合法權益之保障(3/3)



77

07

國土計畫土地使用管制規則(草案) 容許使用-訂定重點

國土計畫土地使用管制架構
以「國土功能分區及其分類」進行管制
容許使用項目(外界較為關心)
農4、城2-1、城3範圍內零星土地之管制方式
城2-2、城2-3容許使用規定
已(未)依區域計畫法核准案件之管制方式

78

國土計畫土地使用管制架構



79

國土計畫土地使用管制規則訂定依據

國土計畫法第23條第2項

「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之規則，由中央主管機關定之。」

全國國土計畫第9章土地使用指導事項

「中央主管機關應依土地使用基本方針、國土功能分區及其分類之土地使用指導事項、環境敏感地區土地使用指導原則、特殊地區及其土地使用指導原則等，研訂國土計畫土地使用管制規則等相關規定，以進一步規範細節性內容」

80

原住民族土地使用管制規則(草案)簡介

- 本規則係依國土計畫法第23條第3項規定，因應原住民族土地及海域之**特殊需求**所定之**特殊土地使用管制規定**，以補充通案性管制規定之不足，爰就原住民族之**住宅、公共設施及傳統慣俗使用**等定有特殊規定者，應優先適用本規則規定。
- 至程序性等事項，於前開管制規則未明定者，仍應回歸全國通案性管制規則相關規定辦理。

原住民族土地使用管制規則之適用範疇

身分 \ 土地	原住民族土地	非原住民族土地
原住民族	原民土管	通案土管
非原住民族	通案土管	通案土管

原住民族土地：原住民保留地＋傳統領域

81

直轄市、(市)主管機關另訂土地使用管制規則

【雲林既存宗教建築之土地使用指導原則】

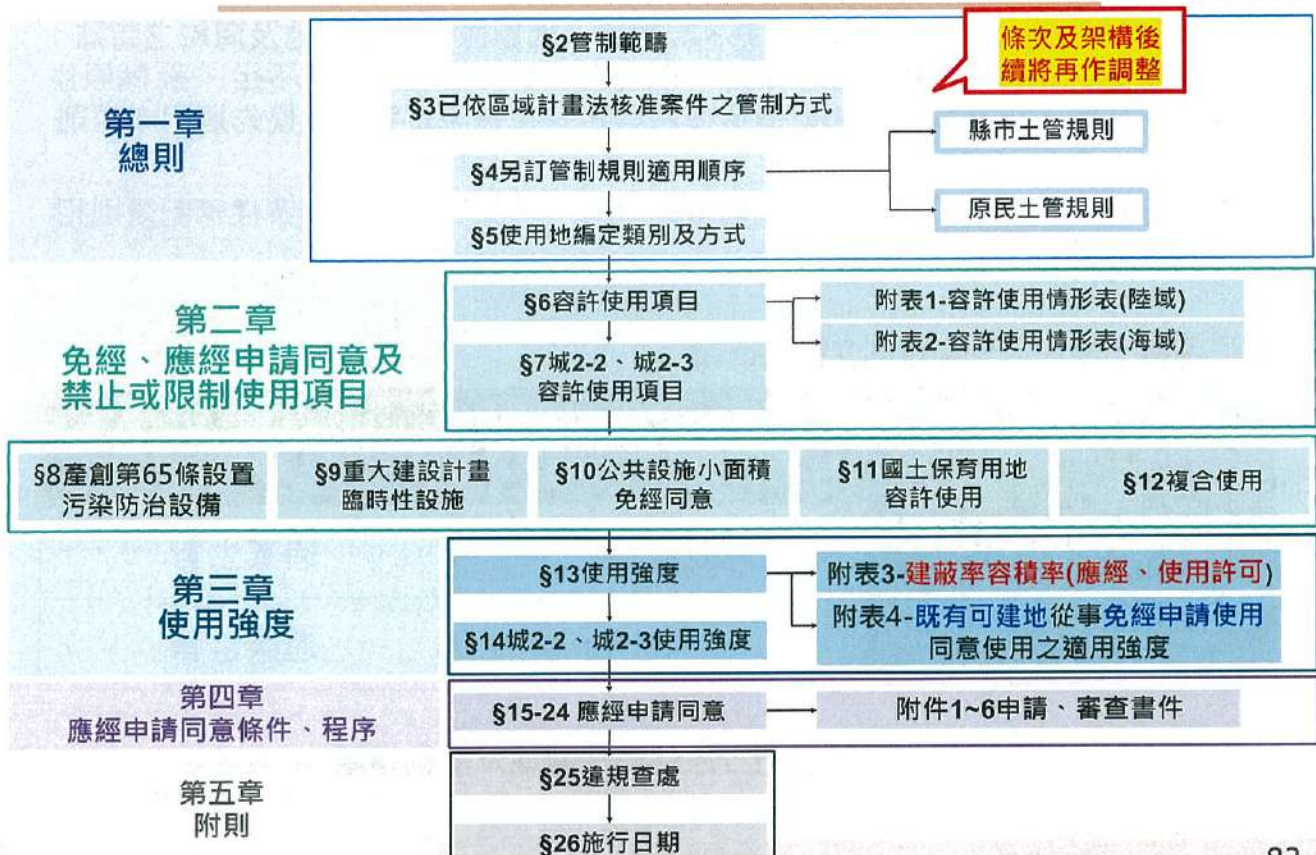
於直轄市、縣(市)國土計畫敘明因地制宜土地使用管制原則，並依照國土計畫法第23條第4項授權**另定管制規則**，報請內政部核定後施行。

土地使用管制條文	既存之宗教寺廟於 國土計畫法施行日前經列冊且已取得土地所有權或土地使用權同意書者 ，經宗教寺廟主管機關同意，且經水保機關、農業機關或其他相關主管單位認定，不妨礙國土保安或農業生產者，得輔導其合法化。	辦理程序	坐落國土保育地區第二類或農業發展地區第一類範圍之既有宗教建築合法化之配套措施，於適用區位內之既存宗教建築， 不影響國土保安與農業生產環境之前提下，得優先輔導其合法化。
適用功能區位	國土保育地區 第二類 、 農業發展地區第一類 、 農業發展地區第二類 與 農業發展地區第三類 。	配套措施	1.依各目的事業、環境影響評估、水土保持或農業發展條例有關法規，採 併行審查 方式辦理。 2.輔導合法化之既有宗教建築用地， 不得有妨礙國土保安、農業生產環境、公共安全或破壞自然景觀條件之情事 。 3.位於山坡地者，應向水土保持主管機關申請水土保持計畫審核與施工許可證、完工證明書等；非位於山坡地者，應申請整地排水計畫審核與施工許可證、完工證明書。 4.位於地下水管制區第一級管制區或用水量達每日300立方公尺者，應 取得合法用水證明文件 。 5.輔導合法化之既有宗教建築用地，應依農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法等相關規定 繳交回饋金 。
政策與總量	考量宗教寺廟為縣民重要生活與信仰中心，且土地使用規模小，零星分布在全縣各鄉鎮市，故 針對既存之宗教寺廟，擬定輔導合法化原則		
區位條件	既有宗教寺廟，且屬國土計畫法施行日前經列冊且已取得土地所有權或土地使用權同意書者。		

82

國土計畫土地使用管制規則架構

113.9
送審版



83

(一)本規則之管制範疇

區域計畫法管制
非都市土地使用管制規則



國土計畫法管制
國土計畫土地使用管制規則

- 本規則管制範疇限於**非都市土地**
- 都市計畫及國家公園土地仍依都市計畫、國家公園相關法令及各該計畫實施管制

都市計畫範圍



仍依都市計畫法管制

限於

非都市土地範圍



國家公園範圍



仍依國家公園法管制

84

(二)以「國土功能分區及其分類」進行管制

- 現行非都係依使用地類別規範容許使用項目，不因使用分區不同而有所不同。
- 未來依**國土功能分區及其分類訂定使用項目**，並依**使用地保障既有合法權益**。
- 容許使用項目為草案階段(113.9版)，實際結果**依發布實施版本為準**。

現在

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	容許使用項目	許可使用細目	附帶條件	
甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅	免經申請許可使用細目	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。
		2.民宅		
		3.商業設施		
		4.批發設施		
		5.倉儲設施		
	(二)日用品零售及服務設施			

未來

國土計畫土地使用管制規則									
國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表									
項次	使用項目	細目	國土保育地區				海1		
			國1	國2	國3	國4	海1-1	海1-2	
「●」代表先經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用 如標註「※」符號代表應符合備註條件。									
19	住宅	住宅	●	●	○	○	○	○	依「 國家公園法」 及其他相關法規 管理
		民宅	●	●	○	○	○	○	
20	零售設施	綜合商品零售設施	●	●	○	○	○	○	依其相關法規 管理
		一般零售設施	●	●	○	○	○	○	
		特種零售設施	○	○	○	○	○	○	
			×	×					

85

(三)國土計畫容許使用OX表(1/2)

國土計畫土地使用管制規則第6條附表一

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(112年9月 第5、6次條文研商會議調整版)

群組編號	分類	新項次	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	
2	住商	2-1	住宅	住宅	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●限於原區計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地，惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ●限於原區計畫法編定之丁種建築用地。
			住宅	住宅	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●限於原區計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地，惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ●限於原區計畫法編定之丁種建築用地。
			民宿	民宿	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●限於原區計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地，惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ●限於原區計畫法編定之丁種建築用地。

● 未來國土計畫OX表

1.以國土功能分區分類決定容許使用

2.區分：

●：免經國土計畫主管機關同意使用

○：應經國土計畫主管機關同意申請；如達一定規模以上或性質特殊，則須申請使用許可。

X：不允許使用

3.「●」或「○」表示另有「備註」事項，屬附條件允許使用。

4.海洋資源地區另行擬定(草案第6條附表2)；城1、國4、農5依都市計畫法管制；國3依國家公園法管制。

5.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。

86

(三)國土計畫容許使用OX表(2/2)

按國土功能分區及其分類訂定容許使用規定，採免經申請同意、應經申請同意或使用許可方式辦理。

免經
申請同意



● 不需向國土計畫主管機關提出申請。



● 符合備註欄條件：不需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



○ 需向國土計畫主管機關提出申請。



○ 符合備註欄條件：需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



X
● 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。

87

【補充】國土計畫容許使用OX表-群組歸類

- 容許使用情形(OX)表，多延續現行非都市土地使用管制規則第6條附表1之容許(可)使用項(細)目及相關法令規定，為利易讀及因應各目的事業主管機關未來新增使用項目之需求，改以「群組歸類」方式，進行使用項目之整理及排列。
- OX表排列方式(以群組整理及排列使用項目)

群組編號	群組名稱	群組編號	群組名稱
1	農業	6	維生基礎設施
2	住商	7	一般性公共設施
3	觀光	8	能源
4	礦業	9	特殊
5	工業	10	其他

現行草案：使用項目及其細目之適用範疇，由主管機關會商目的事業主管機關認定。

後續修正：使用項目及其細目之適用範疇，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關認定。

88

(四)容許使用項目 (外界較為關心項目)(1/2)

草案

農舍

- 農舍及農舍附屬設施
- 農產品之零售
- 農作物生產資材及日用品零售



各國土功能分區、分類

農舍 民宿



各國土功能分區、分類

住宅



國1、國2、農1、農2、農3



農4、城2-1、城3

●：免經申請同意 ○：應經申請同意 ✕：不允許使用

89

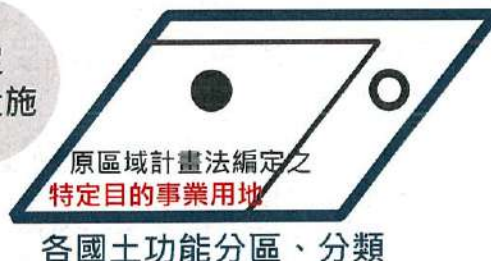
(四)容許使用項目 (外界較為關心項目) (2/2)

草案

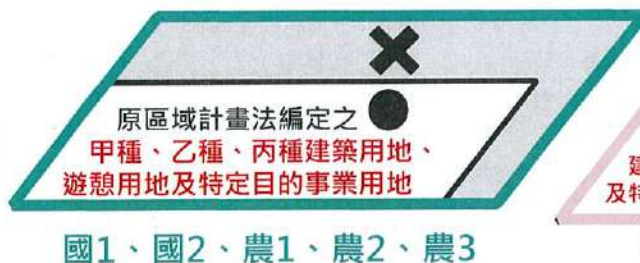
工業設施



特定
工業設施



宗教建築



●：免經申請同意 ○：應經申請同意 ✕：不允許使用

90

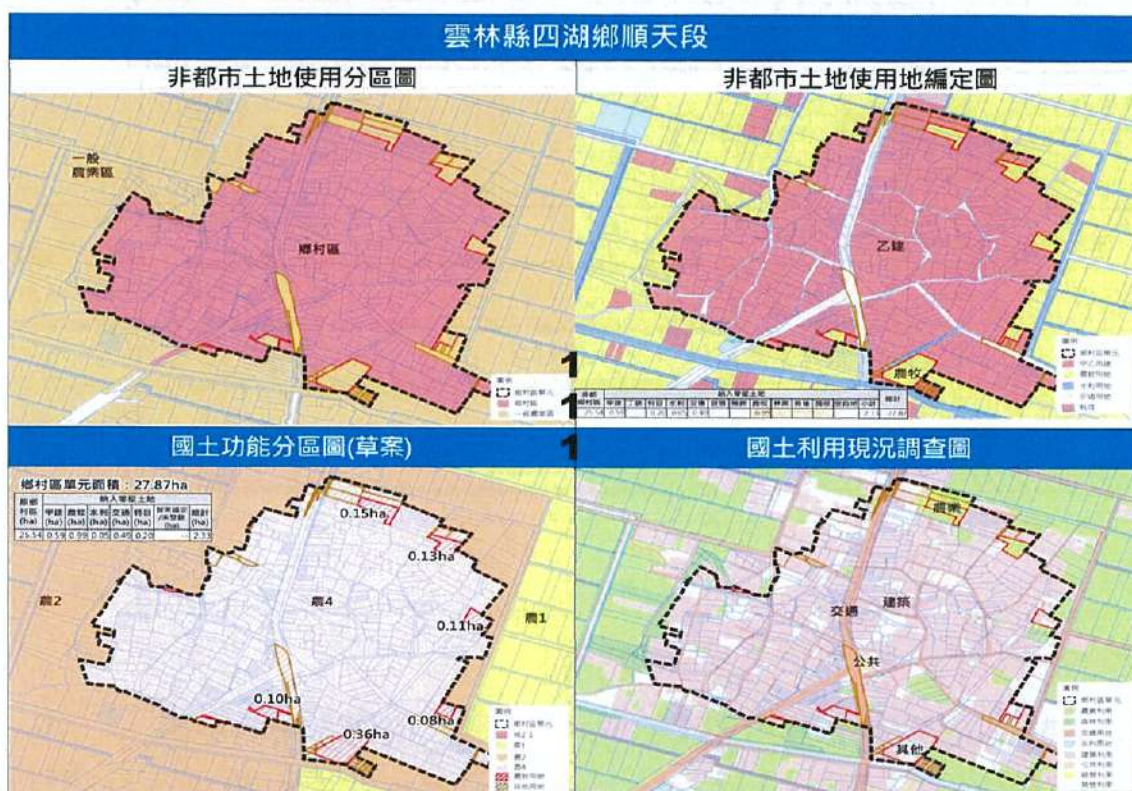
(五)農4、城2-1、城3範圍內零星土地之管制方式

- 基於國土計畫以計畫引導土地使用之精神，為符合公平正義原則，爰農4、城2-1、城3範圍內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：

農4	於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。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。
城2-1 城3	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。
零星土地使用管制方式	

91

劃為城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



92

【補充1】住宅使用管制方向

- 為降低制度衝擊，並鼓勵優先利用既有建築用地，原依區域計畫法編定之**甲種、乙種、丙種建築用地**，免經向國土計畫主管機關申請，得做住宅使用。
- 另**丁種**建築用地原係提供工業設施相關使用，如調整為住宅使用，應經國土計畫主管機關審查同意，藉由審查程序確保其與周遭土地使用相容性。
- 前開以外之使用地(如鄉村區農牧用地.....)僅能於農4、城2-1、城3，「應經」國土計畫主管機關審查同意，始得作住宅使用。

使用項目	細目	國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	備註
							非原	原			
住宅	住宅	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①:限於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 。 ②:限於原區域計畫法編定之 丁種建築用地 。
		②	②	②	②	②	○	○	○	○	

93

【補充2】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△MMDNNNNN			
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

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

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

94

【補充】工業設施使用管制方向

- 為降低制度衝擊，並鼓勵優先利用既有建築用地，經統計國1、農1內丁建佔該分區面積比例均極低，爰延續現行非都市土地使用管制規定，**既有丁種建築用地**且作**低污染事業**使用者，**免經**向國土計畫主管機關申請，得做廠房或相關生產設施使用。
- 前開以外之使用地，**不允許新設置工業設施**。如有相關使用需求，僅限於**城2-2及城2-3**範圍內按其核定之計畫內容進行使用。

使用項目	細目	國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	備註
							非原	原			
工業設施	廠房或相關生產設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①：限於原區域計畫法編定之丁種建築用地，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。

95

產創第65條設置污染防治設備

- 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。



96

常見容許使用項目-農業群組

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
1-5	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	①限於原依區域計畫法編定之農牧用地、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、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限於原依區域計畫法編定之農牧用地、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限於原依區域計畫法編定之農牧用地、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。

97

常見容許使用項目-住商群組

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											
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。
		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 ○	
		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、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。
		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 ○	

98

常見容許使用項目-住商群組(續)

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											
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。
		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。

99

常見容許使用項目-工業、一般公共設施群組

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限於原區域計畫法編定之丁種建築用地，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。
7-4	停車場	停車場	①	①	①	①	①	①	○	○	①於國1、國2、農1、農2、農3限於原區域計畫法編定之乙種建築用地、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	○	○	①於國1限於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、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
7-9	社會福利設施	老人福利機構	①	①	①	①	①	○	○	○	①於國1、農1、農2、農3限於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、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使用面積限2公頃以下
		兒童少年婦女身心障礙福利機構	①	①	①	①	①	○	○	○	
		托嬰中心	①	①	①	①	①	○	○	○	
		社區活動中心	①	①	①	①	①	○	○	○	
		社會救助機構	①	①	①	①	①	○	○	○	
		長期照顧服務機構	①	①	①	①	①	○	○	○	
		其他社會福利設施	①	①	①	①	①	○	○	○	

100

常見容許使用項目-一般性公共設施群組

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											
7-1	廢棄物清除處理設施	一般廢棄物回收貯存設施	①	○	①	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、丁種建築用地、遊憩用地，以及原依該廢棄物清除處理設施與辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
		一般廢棄物清除處理設施	①	○	①	①	①	○	○	○	
		事業廢棄物清除貯存設施	X	X	X	①	①	X	○	X	①：不得位於農產業專區，且限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地及特定目的事業用地範圍內；如位於上開二種使用地範圍以外之土地，申請案件區位應距離既有都市計畫區、非都市鄉村區、群聚甲、丙種建築用地、工業區群聚丁種建築用地或開發許可工業區等區域之邊界起算至少一千五百公尺範圍內。前開群聚定義指甲種、丙種建築用地面積合計達一公頃以上，丁種建築用地面積合計達五公頃以上。
		事業廢棄物處理設施	X	X	X	①	①	X	○	X	

101

常見容許使用項目-一般公共設施、能源群組

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
7-11	殯葬設施	公墓	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於原區域計畫法編定之殯葬用地。
		殯儀館	x	①	x	①	①	x	x	①	
		火化場	x	①	x	①	①	x	x	①	
		骨灰(骸)存放設施	x	①	x	①	①	x	x	①	
		禮廳及靈堂	x	①	x	①	①	x	x	①	
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	②	①	②	②	○	○	○	①限於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、丁種建築用地，或限於使用面積未達660平方公尺者。 ②限於使用面積達本法第24條授權訂定之認定標準者，申請使用許可
		風能發電設施及其附屬設施	○	○	○	○	○	○	○	○	
		小水力發電設施及其附屬設施	○	○	○	○	○	○	○	○	660平方公尺~5公頃 不允許設置
		地熱能發電設施及其附屬設施	○	○	○	○	○	○	○	○	
		再生能源衍生燃料發電及其相關設施	①	①	①	①	①	①	○	○	①限於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、丁種建築用地。
		其他再生能源及相關設施	○	○	○	○	○	○	○	○	

102

常見容許使用項目-其他群組

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
5-6	特定工業設施	特定工業設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②
9-1	宗教建築	寺廟	①	①	①	①	①	○	○	○	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。 ③於國1、國2、農1、農2、農3限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地遊憩用地及特定目的事業用地。
		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	x	內政部宗教及禮制司刻正研擬「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(排除位於第一級環境敏感地區者)。
		砂土石堆置、儲運場	x	○	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	經濟部地礦中心刻正研擬「砂土石碎解洗選場強化經營及管理方案」草案，輔導既存合法砂土石碎解洗選場申請擴大毗鄰使用(位於農2非屬區域計畫特定農業區土地)
		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。

俟前開方案報行政院核定後，配合修訂本規則規定

103

常見容許使用項目-其他群組

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											
10-1	私設通路	私設通路	①	①	①	①	①	①	①	①	①：限於以集村方式興建農舍或因原區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地未面臨建築線，無道路可出入之需要而設置者。

104

重大建設計畫臨時性設施

- 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

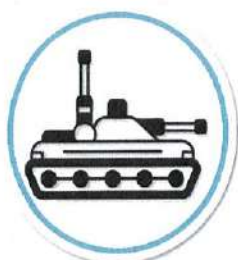
負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

105

公共設施小面積免經同意

- 屬國防、安全之使用項目及其細目，以及維生基礎公共設施群組、能源群組項下之使用項目及其細目，其使用面積小於660m²者，得免經直轄市、縣（市）主管機關同意使用。

屬維繫社會正常運作、提供必要公共服務之設施



國防設施



安全設施



維生基礎
公共設施群組



能源群組

本條擬刪除，納入附表一備註欄規定

106

國土保育用地容許使用

1

已依原區域計畫法編定之可建築用地

國土保育用地

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

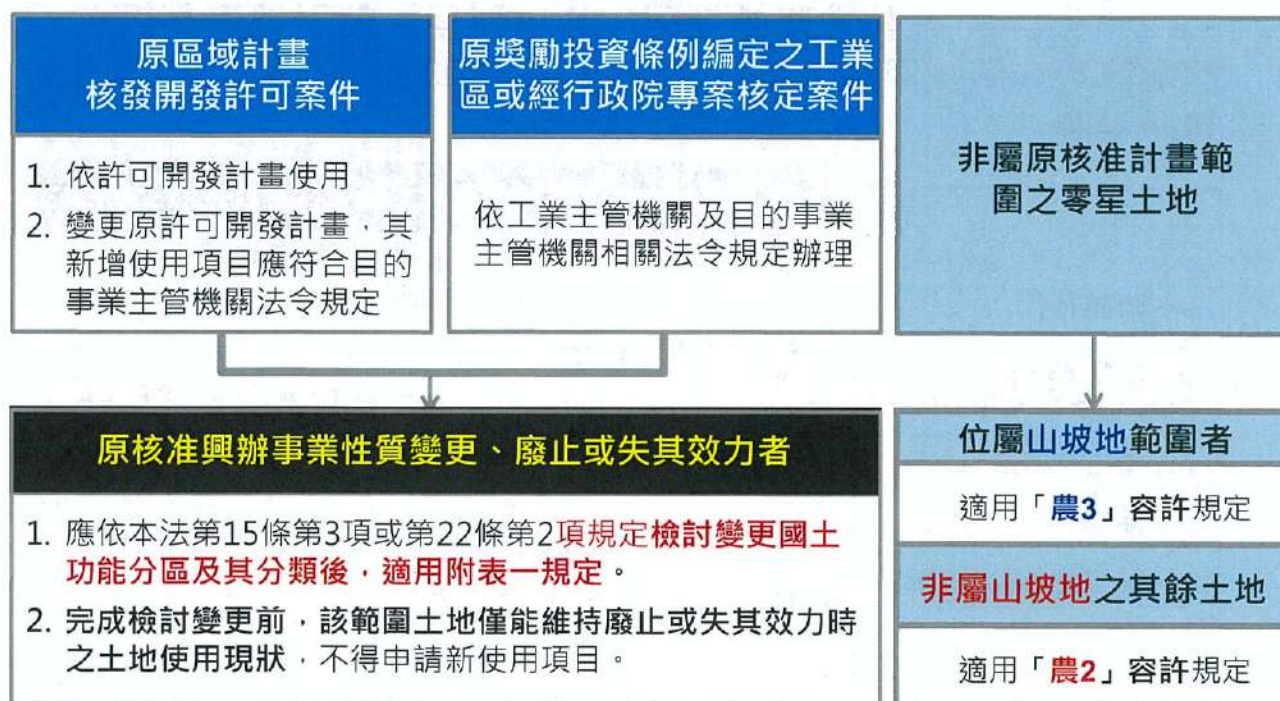
- 造林
- 苗圃
- 綠地
- 隔離綠帶
- 保育水土資源所採之水土保持設施
- 目的事業主管機關為國土保安需要設置之必要性設施

農業發展地區得使用項目

- 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
- 農作

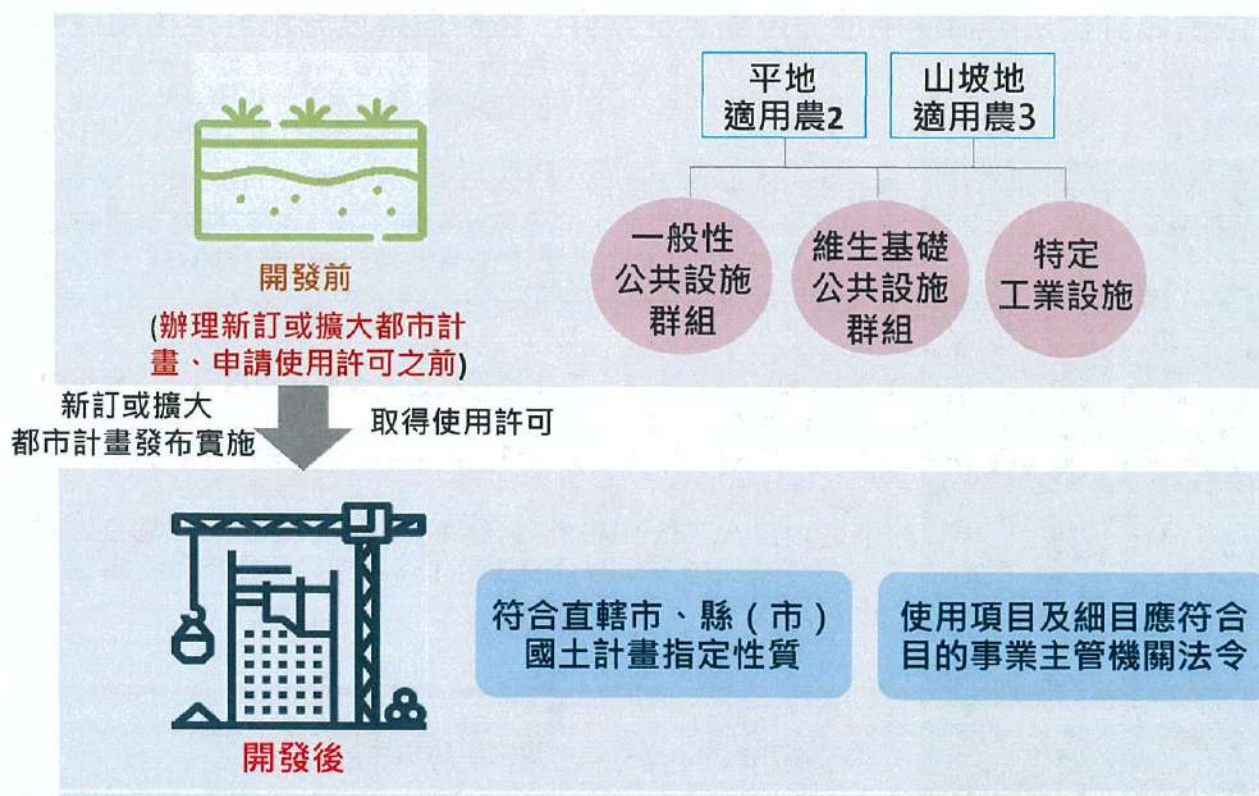
107

(六)城2-2 容許使用規定



108

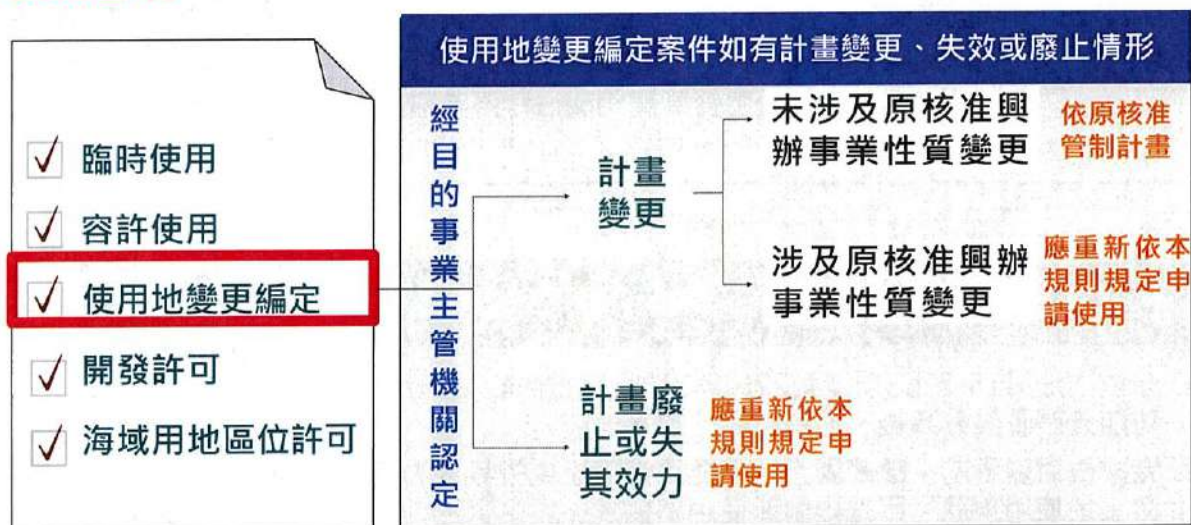
(七)城2-3 容許使用規定



109

(八)已依區域計畫法核准案件之管制方式

- 於區域計畫法停止適用前，經目的事業主管機關或區域計畫主管機關依原非都市土地使用管制規則規定核准臨時使用、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。



- 變更原核准計畫情形，包括使用強度或使用配置、縮減原核准計畫範圍等。
- 涉及變更原核准興辦事業計畫性質者，例如申請轉作原核准用途以外之使用。

110

(九)未依區域計畫法核准之使用地變更編定案件銜接機制

- 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	銜接機制/保障方式
樣態1 已核准	已核准 地籍未異動	應於本規則生效日起6個月內完成原核准文件之附款事項，經原核准機關審查核完竣後，向直轄市或縣（市）主管機關申請將相關資訊（包括經核准之變更後使用地編定類別登載於國土功能分區及使用地資訊系統。（更正編定案件亦納入規範）
樣態2 已核准	未核准	1.前提:需符合各該國土功能分區及其分類容許使用項目之應經申請同意案件(OX表) 2.適用期間:應於本規則生效日起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:允許依原興辦事業計畫核准內容（包括使用強度、隔離綠帶或設施等規劃留設規定）辦理應經同意申請程序並得延續其經核准之管制內容。
樣態3 未核准	未核准	1.非屬既有權利保障之範疇。 2.應依本規則第6條附表一規定申請使用。

111

【樣態2】新舊制度銜接保障機制(1/2)

適用
對象

於國土功能分區
圖公告之日起

1. 已取得興辦事業計畫核准函，尚未及取得
使用地變更編定核准。

但

2. 符合各該國土功能分區及其分類容許
使用項目(OX表)之應經申請同意案件。

以原區計編定農牧用地於農2申請變更編定為交通用地設置停車場使用為例

項次	使用項目 (細目)	農2	備註	興辦事業計畫已核准 使用地變更尚未核准		非適用 對象
7-4	停車場	①	①: 於國1、國2、農1、農2、農3限於 依原區域計畫法編定之乙種建築用地、 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。	但 不符合農2容許使用	→	

以原區計編定農牧用地於農2申請變更編定為特定目的事業用地設置**畜牧事業設施**為例

項次	使用項目 (細目)	農2	備註	興辦事業計畫已核准 使用地變更尚未核准		屬適用 對象
1-9	畜牧設施 (畜牧事 業設施)	○		但 符合農2容許使用	→	

112

【樣態2】新舊制度銜接保障機制(2/2)

適用
期間

於國土土管規則
生效之日起6個月內

為督促申請人儘速辦理應經申請同意程序
向國土計畫主管機關提出應經申請同意申請



經核准後始保障是類案件得依已核准之
興辦事業計畫內容使用

保障
內容

➤ 符合上開適用對象者，允許依原興辦事業計畫核准內容辦理應經同意申請程序，並得延續其經核准之管制內容，包括**使用強度**、**隔離綠帶或設施等規劃留設規定**，及**申請書暨使用計畫書**等3項。

使用強度

依**原核准興辦事業計畫**之土地使用強度內容為管制上限

隔離綠帶或設施等規劃留設規定

依**原核准興辦事業計畫內容**為準，無須再重新規劃土地使用配置（包含**隔離綠帶或設施**、**綠地**及**必要性服務設施**）。

113

【補充】未依區域計畫法核准之開發許可 銜接機制

➤ 依區域計畫法申請開發許可之案件，依辦理進度分別訂定銜接機制：

樣態	辦理進度	銜接機制/保障方式
樣態1	已取得開發許可	■ 保障依審定計畫使用之權利。 ■ 涉及許可後應辦理事項(如使用地變更、公共設施移轉登記影響費繳交)部分，已納入使用許可相關子法(草案)訂定。
樣態2	未取得開發許可	■ 於符合各國土功能分區及其分類之容許使用規定(OX表)前提下，得轉軌依本法「使用許可」相關規定重新申請，其銜接機制如下： 一、延續原申請書件： 因使用許可條件與開發許可不同，兩者計畫書圖之轉換，已取得相關主管機關之文件(如：目的事業主管核准各機關核准或同意文件、環評、水保、出流管制等)、原開發計畫之申請書及基本分析資料(如：現況、坡度、地質分析等)得以延用。 二、簡化許可條件： 未來使用許可可在國土功能分區容許前提下，審議規則更具規劃彈性，許可條件並相對簡化(如：土地使用計畫配置簡化、彈性規劃設置緩衝綠帶或設施等)。

114

【補充】現在 VS. 未來使用管制比較

- **增加因地制宜使用彈性**：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。
- **未來國土計畫採「主動」規劃土地使用，類似都市計畫機制**，由縣市政府擬定縣市國土計畫、鄉村地區整體規劃時劃設適當國土功能分區，並定期辦理通盤檢討進行調整，民眾則以**免經、應經國土主管機關同意**，或申請**使用許可**方式使用土地，以計畫引導土地使用，除**避免開發失序**，亦降低使用分區或使用地變更之不確定性。

115

08

使用強度

使用強度訂定原則及規定
使用強度(免經申請同意)
使用強度(應經申請同意)
城2-2使用強度
城2-3使用強度

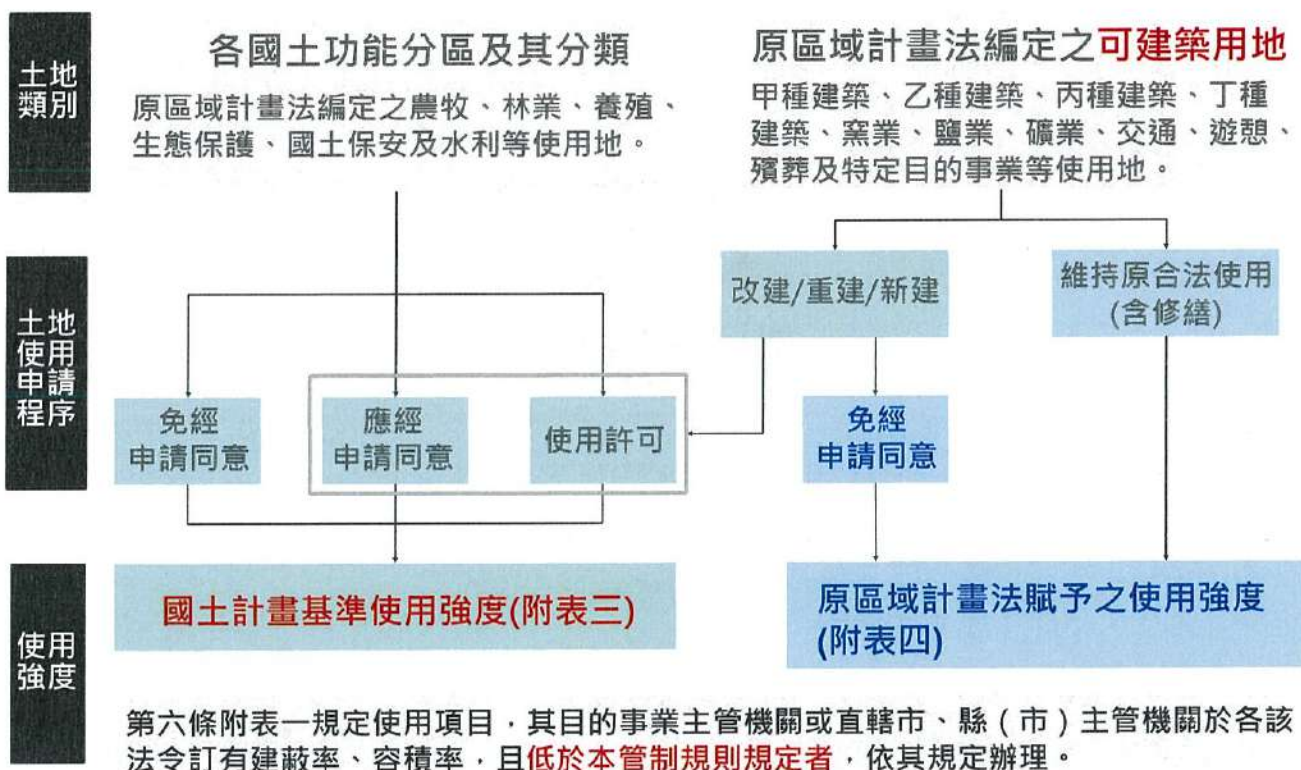
116

(一)使用強度訂定原則

1	城鄉發展地區 > 農業發展地區 > 國土保育地區	國土計畫法第21條 • 城鄉發展地區：居住、產業或其他城鄉發展活動使用 • 農業發展地區：供農業生產及其必要之產銷設施使用 • 國土保育地區：維護自然環境狀態
2	同一性質土地使用強度小於現行都市土地相關分區或用地	• 未來應以集約發展及成長管理為原則 • 有效利用土地資源、節省能源、增加公共設施使用效率
3	同一國土功能分區之山坡地區域使用強度應低於非山坡地區域	• 考量山坡地環境條件，並為兼顧開發及山坡地保育目的

117

(二)使用強度規定(1/3)



118

(二)使用強度(免經申請同意●)(2/3)

- 各國土功能分區及其分類範圍內屬原依區域計畫法編定之可建築用地，其建蔽率、容積率上限規定如下表(附表四)。

原區計可建築用地	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適用本規定。
	70	180	

119

(二)使用強度(應經申請同意○)(3/3)

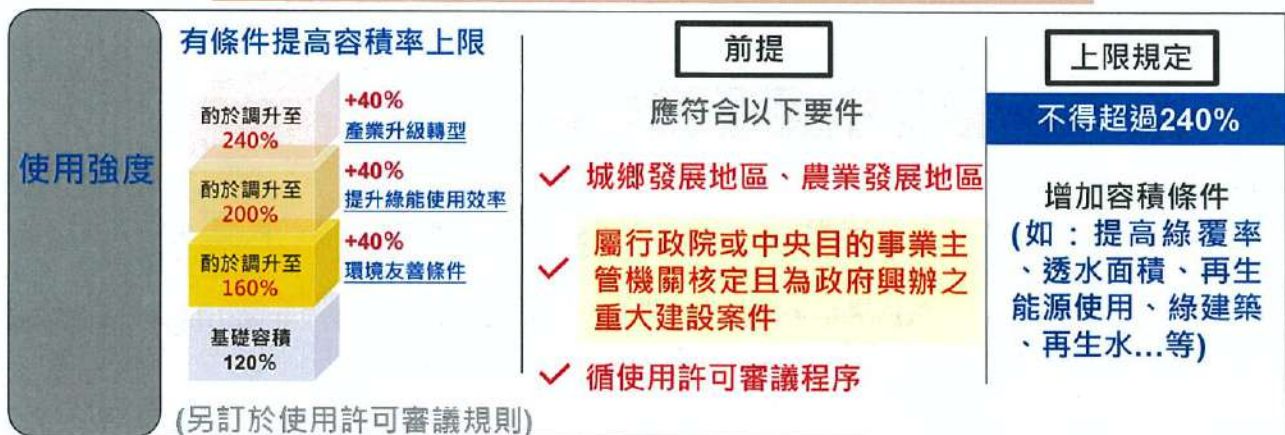
- 各國土功能分區及其分類土地之建蔽率及容積率上限如下表(附表三)

分區 分類 強度	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區			
	第1類	第2類	第1類	第2類	第3類	第4類		第2-1類		第3類	
						平地	山坡地	平地	山坡地	平地	山坡地
建蔽率	10	20	30	50	40	60	40	60	40	60	40
容積率	30	60	90	120	120	120	120	120	120	120	120

- 目的事業主管機關或直轄市、縣(市)主管機關訂有建蔽率、容積率，且低於本規則規定，依其規定辦理；定有設施面積或高度等其他使用強度規定，依其規定辦理。
- 本規則發布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，並報經中央區域計畫主管機關備查者，依原建蔽率及容積率辦理。
- 申請特定工業設施者，其建蔽率上限為70%、容積率上限為180%。
- 於城鄉發展地區及農業發展地區，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，並依國土法第24條規定申請使用許可案件，經國審會審議通過，容積率不受附表三規定(城2-1)之限制，其增加後之容積率不得超過240%。

120

【補充】有條件提高容積率



【案例說明】土地使用強度

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

工業設施

◆ 丁種建築用地作工業設施

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%)

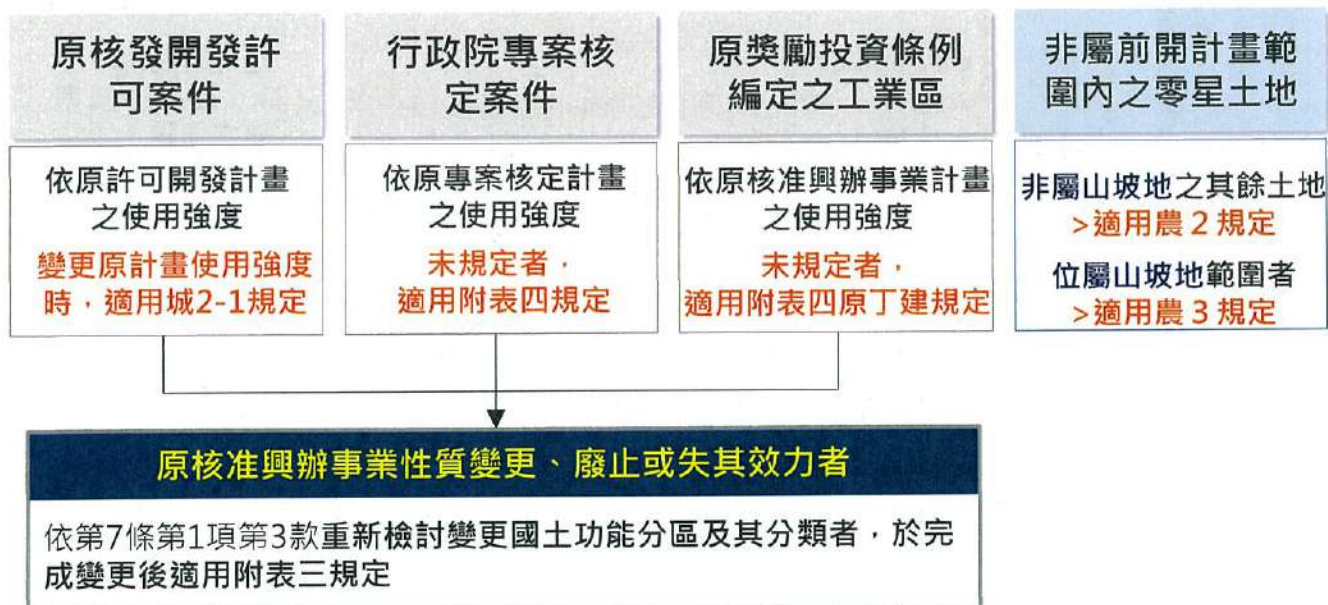
住宅

◆ 丁種建築用地作住宅使用

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%)

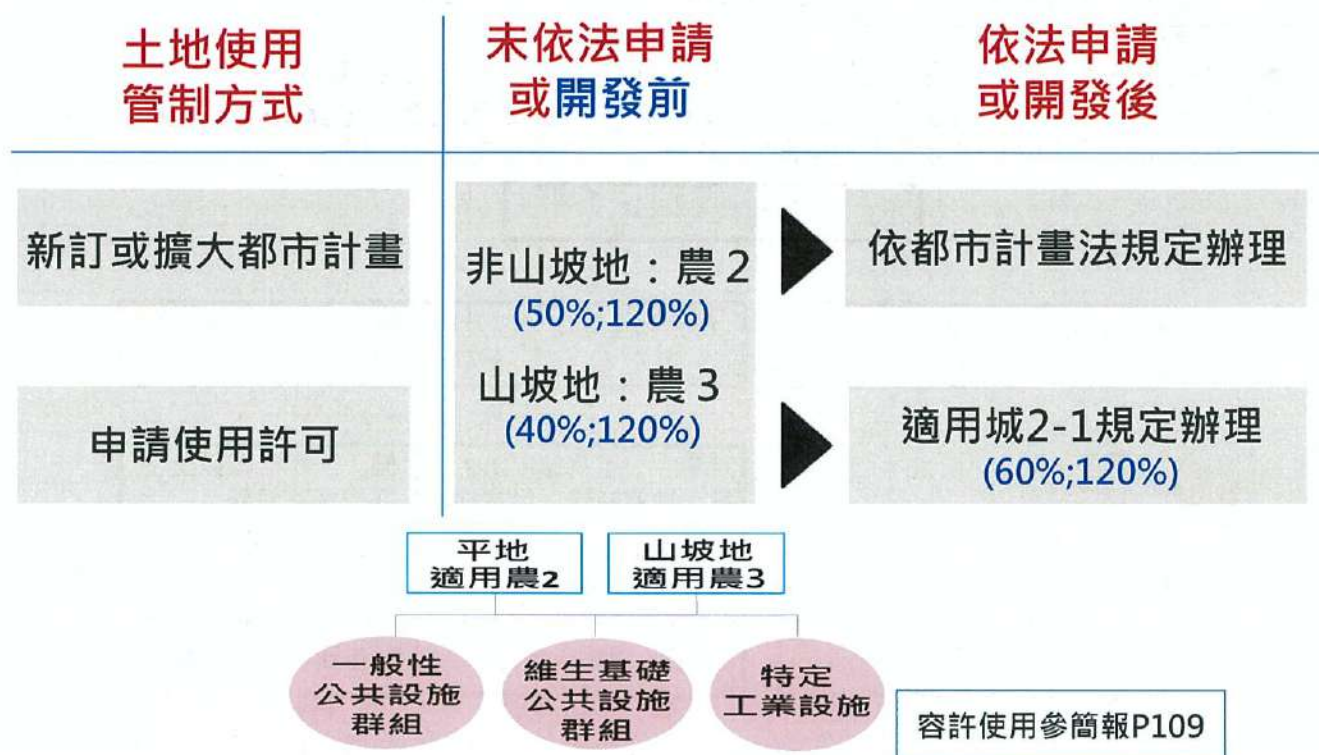
122

(三)城2-2 使用強度



123

(四)城2-3 使用強度



124

09

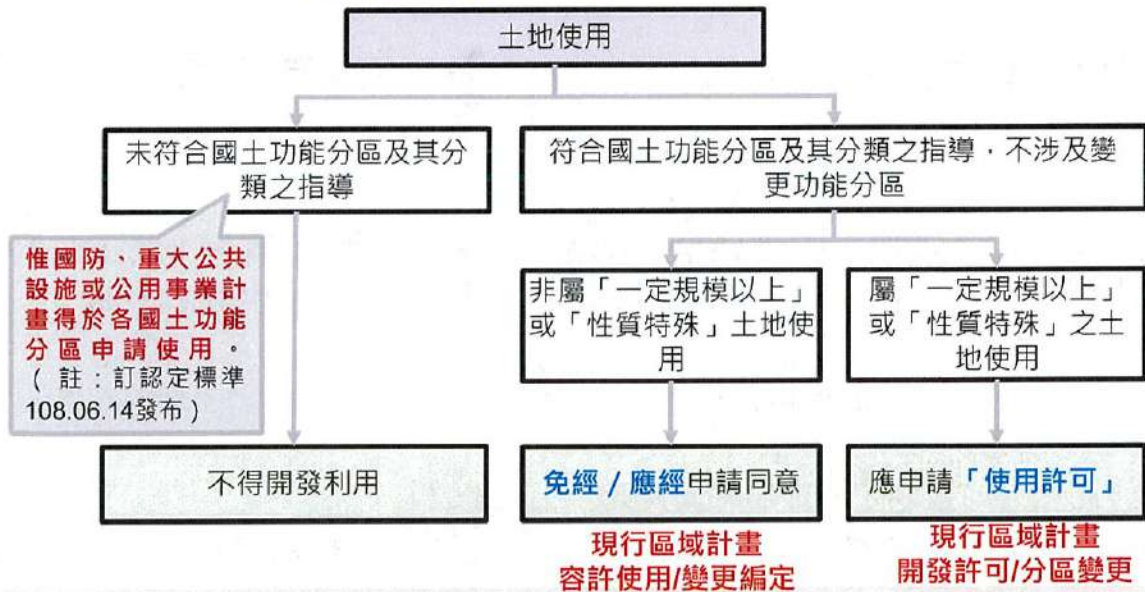
土地使用申請機制

免經申請同意
應經申請同意
使用許可
(機制設計/審查要件)
新舊機制差異分析

125

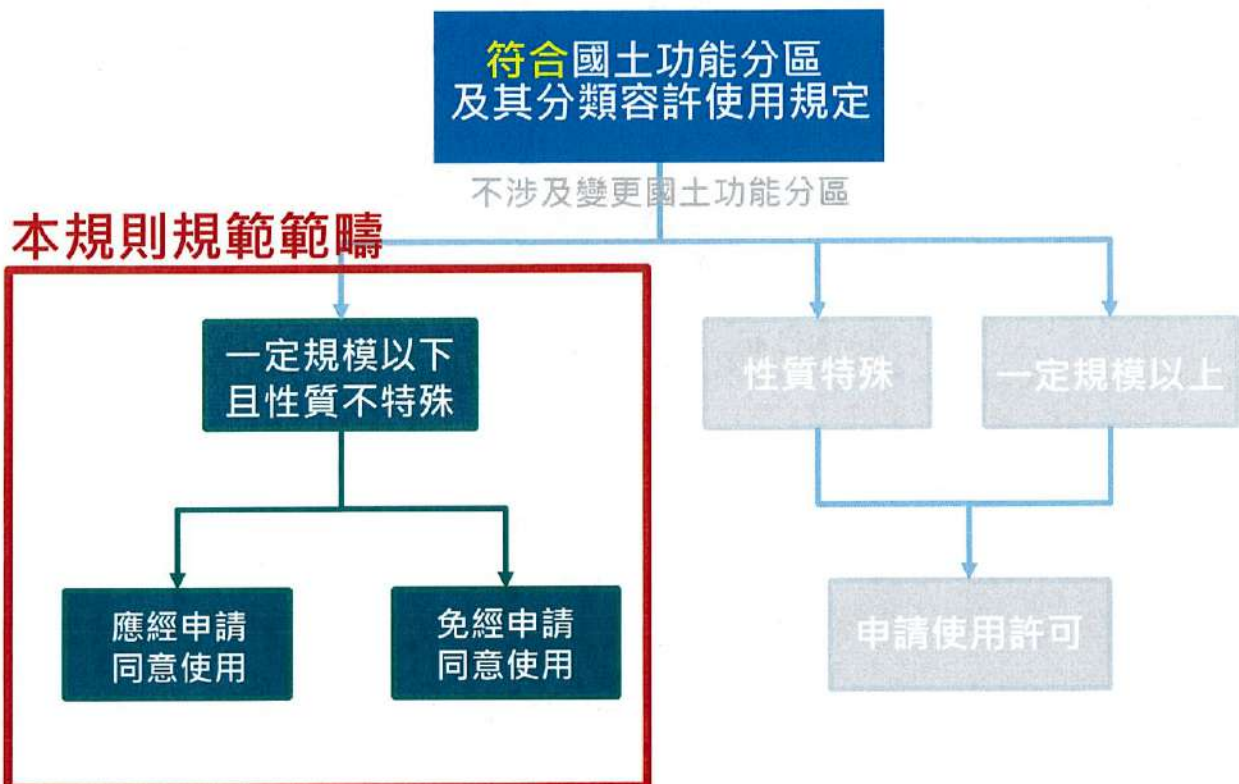
土地使用申請機制

- 未來各國土功能分區之土地使用，應符合國土功能分區分類之土地使用管制規定，並按其申請性質及規模，分別循「免經申請同意」、「應經申請同意」或「使用許可」等相關程序辦理。
- 惟國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用。
- 各地方如有特殊或新增用地需求，得於直轄市、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規定後，並依前開規定使用。



126

土地使用申請機制-本規則規範範疇



127

(一)免經申請同意【新舊機制差異分析】

● 免經申請

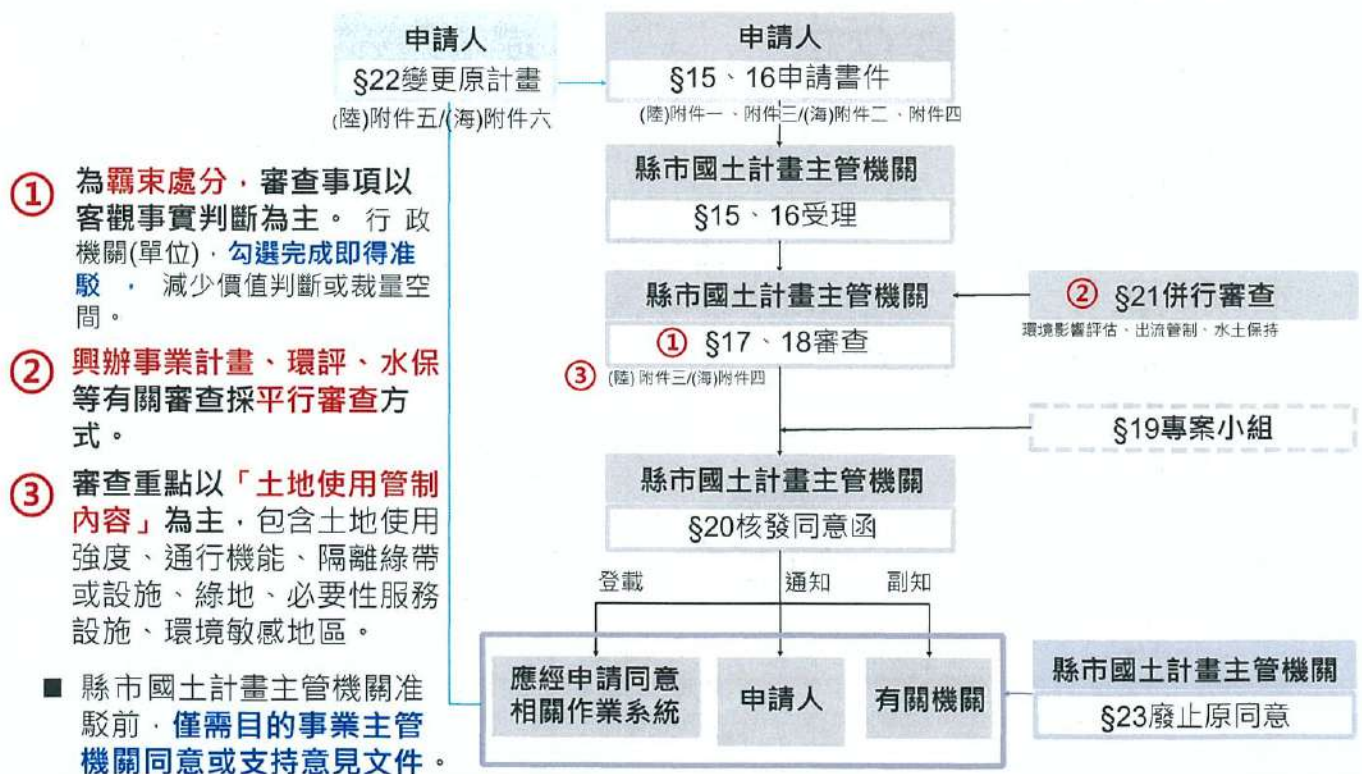
- 無需向國土計畫主管機關提出申請，即能進行土地使用。
- 如需依建築法申請建造、雜項執照者，應依其規定辦理。另其他目的事業主管機關有應申請事項規定者，仍應按其法令規定辦理。例如，農業設施應依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」規定，由申請人向農業主管機關申辦。

	區域計畫體系	國土計畫體系
主管機關	➢ 免依管制規則申請許可使用；但目的事業主管機關另有規定或得逕依建築法申請建造執照、雜項執照者，應依其規定辦理。 ➢ 定有附帶條件者，應依其附帶條件規定辦理。	免經國土計畫主管機關同意。
面積	面積規模大到何種程度，均屬免經申請許可。	面積規模大到一定程度，則調整為「使用許可案件」。
因地制宜	無，全國規定均一。	直轄市、縣（市）政府得因地制宜訂定免經申請同意項目。

128

(二)應經申請同意-機制設計(1/3)

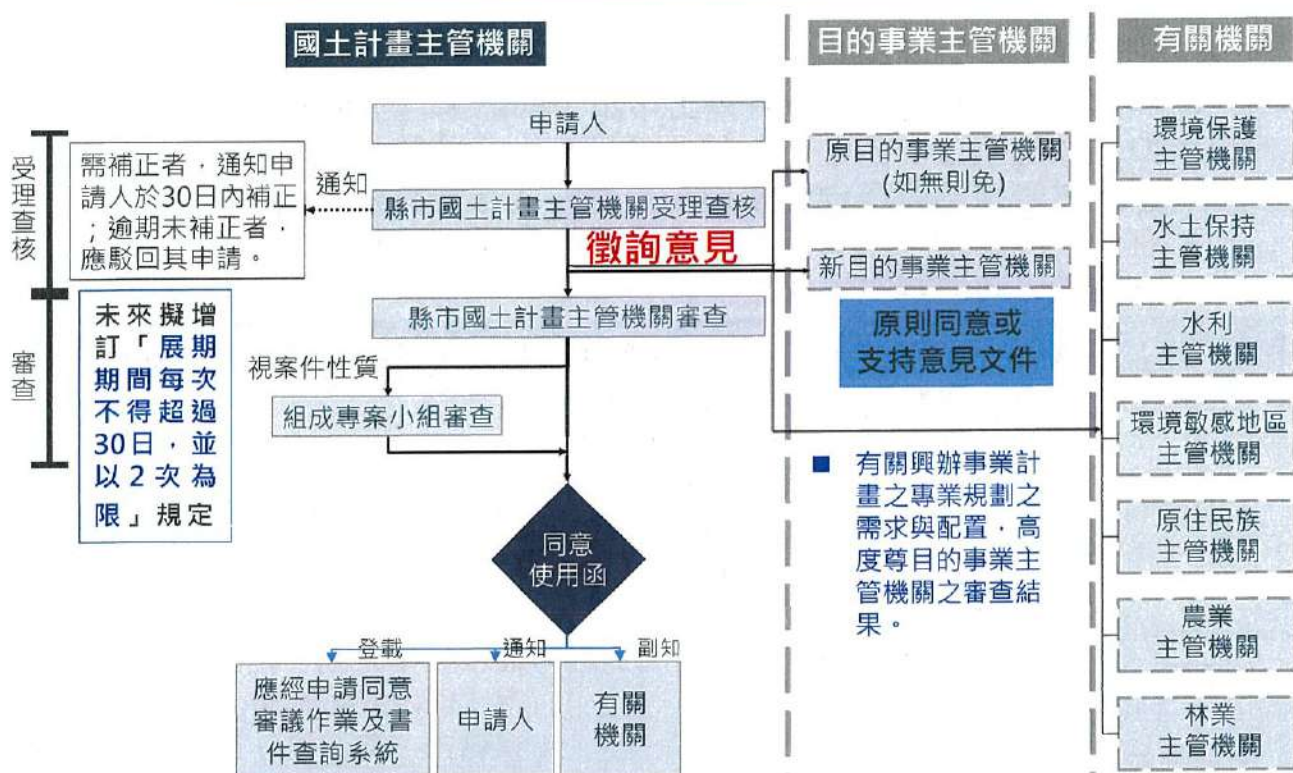
【國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區】



129

(二)應經申請同意-機制設計(2/3)

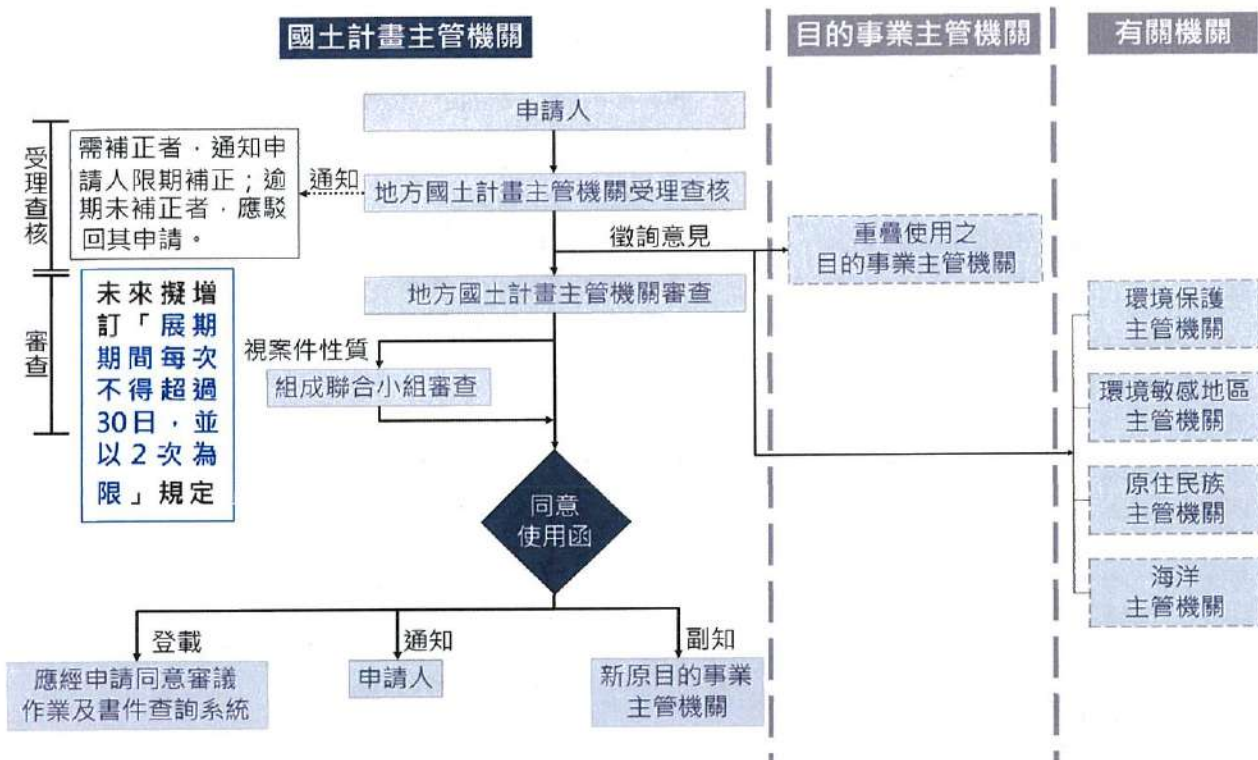
【國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區】



130

(二)應經申請同意-機制設計(3/3)

【海洋資源地區】



131

(二)應經申請同意-審查要件(1/2)

- **土地使用強度**：申請案件土地使用強度應符合**國土計畫土地使用管制規則**第13條附表三、附表四規定。
- **通行機能**：為確保申請案件選址臨接既有道路，應由建設（工務）單位審查是否臨接得指定建築線之道路。至道路之認定則回歸建築法規規定辦理。基地中有部分為非申請範圍之地區者，是否載明維持該等地區原有通行機能之功能。
- **隔離綠帶或設施**：為避免影響鄰地使用，留設1.5公尺寬隔離綠帶或設施為原則。以具有隔離效果之管線、道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、廣場、開放球場等**開放性設施**為限，**得計入法定空地面積計算**【未來擬修正載明「其他目的事業法令不得計入建蔽率、容積率之土地，從其規定」】。特定工業設施使用，依其主管法令定有免留設隔離綠帶或設施規定情形者，從其規定。

132

(二)應經申請同意-審查要件(2/2)

- **綠地**：針對具一定規模之住商、觀光等使用項目(國、農>1公頃；農4、城2-1、城3>2公頃)，及於各國土功能分區及其分類均有外部影響之使用項目(如**廢棄物清除處理設施**、寵物生命紀念設施等)等，應留設**10%綠地**，**得計入法定空地面積計算**。【未來擬修正載明「其他目的事業法令不得計入建蔽率、容積率之土地，從其規定」】
- **必要性服務設施**：針對具一定規模之住商、觀光等使用項目(國、農>1公頃；農4、城2-1、城3>2公頃)規定應留設**30%必要性服務設施**。(綠地、公園、道路、廣場、滯洪池、水土保持設施、污水處理設施、自來水設施、電力設施、電信設施、公用設備、停車場等設施)
- **環境敏感地區土地使用指導事項**：屬於環境敏感地區範者，應將環境敏感地區土地使用指導事項作為准駁申請同意使用之依據。

133

(二)應經申請同意-其他注意事項(節錄)

其他注意事項			
審查單位	審查內容	機關審查	備註
環保單位	是否應實施環境影響評估。 <u>(檢附環境影響評估審查結果文件者，免再徵詢)</u>	☐ 是 ☐ 否	- 直轄市、縣(市)主管機關應將其他注意事項，載於同意函副知有關機關，並請有關機關如有第23條第1項第3款(環評審查結論認定不應開發、廢止或失其效力;出流管制計畫書、水土保持計畫經水利或水土保持主管機關不同意、廢止或失其效力)情形者，應通知直轄市、縣(市)主管機關。 - 同意案件依上開情形廢止者，直轄市、縣(市)主管機關應註銷其使用地。
水利(水保)單位	是否需擬具出流管制計畫書或水土保持計畫。 <u>(檢附出流管制或水土保持計畫同意文件者，免再徵詢)</u>	☐ 是 ☐ 否	

134

(二)應經申請同意-審查制度設計 (1/2)

● 簡政便民之申請書件與審查程序

考量應經申請同意案件為非屬性質特殊且係一定規模以下之使用，**申請書圖文件及審查程序，以簡政便民為原則。**

● 強化機關之審查效率

- ✓ 以查核表方式審查。各項審查對應明確之府內主責機關(單位)，**勾選完成即得准駁**，並保留必要時得組成專案小組審查之彈性。
- ✓ 審查事項係以**客觀事實判斷為主**，如：文件是否具備、符合土地使用管制規定與否，減少行政機關需價值判斷或裁量空間。

135

(二)應經申請同意-審查制度設計 (2/2)

● 明確區分與各目的事業主管機關之權責分工

● 專業分工，避免重複審查

- ✓ 屬其他目的事業法令已審查事項（滯洪設施、不得建築區位），回歸其法令辦理（農業發展條例、水利法、水土保持法、建築技術規則）。
- ✓ 國土主管機關審查土地規劃利用事項(土地使用項目、緩衝綠帶或設施、綠地、必要性服務設施等)，餘有關興辦事業計畫之專業規畫需求與配置，高度尊重目的事業主管機關之審查結果。

- 採取平行審查：與興辦事業計畫、環評、水保等有關審查採平行審查方式。國土計畫主管機關作為准駁前，僅需支持之意見文件。

136

(二)應經申請同意【新舊機制差異】 (1/3)

● 應經申請

- 明確區分國土計畫主管機關與各目的事業主管機關之權責分工

項目	區域計畫法 使用地變更編定案件		國土計畫法 應經申請同意案件
	興辦事業計畫階段	變更編定階段	
審查機關	各目的事業主管機關	直轄市、縣（市） 政府（地政單位）	直轄市、縣（市）政 府國土計畫主管機關

137

(二)應經申請同意【新舊機制差異】(2/3)

● 應經申請：

● 其他目的事業法令已審查事項回歸各該法令辦理

項目	區域計畫法 使用地變更編定案件		國土計畫法 應經申請同意案件
	興辦事業計畫階段	變更編定階段	
審查方式及內容	1.就事業計畫之可行性、必要性、土地區位或面積規模等予以審查。核准前 徵得 變更前使用地主管機關及有關機關同意。並會辦各府內各單位（工務、城鄉、農業、水保、環保、原民等）進行審查。 2.原則 不得位於區域計畫第一級環境敏感地區 。位於第二級環境敏感地區應提出具體防範及補救措施。	1.分別就道路臨接情形不得規劃作建築使用情形、取得水土保持完工證明書、農業相關回饋金等，仍 會辦府內各單位 （工務、城鄉、農業、環保、原民等）進行審查。 2.山坡地變更編定案件應組 專案小組 進行審查。	1.審查項目以「 土地使用管制內容 」為主。 2.會辦有關單位（使用項目目的事業主管機關、環保、水利（水保）確認各該主管法規 其他注意事項 。 3.必要時由府內有關單位得組成 專案小組 實地會勘或審查。

138

(二)應經申請同意【新舊機制差異】(3/3)

● 應經申請：

● 統一由國土計畫主管機關辦理使用地編定

項目	區域計畫法 使用地變更編定案件		國土計畫法 應經申請同意案件
	縣市政府申請	地所變更編定異動	
核准（同意）後應辦事項	由申請人檢具變更編定申請書及興辦事業計畫核准文件等向直轄市、縣（市）政府地政單位申請變更編定。	依個案情形由申請人 依限完成相關事項 ，（地籍分割、農地變更回饋金等）後，由地政單位 通知地政事務所 辦理異動登記，並於土地參考資訊檔註記核定事業計畫使用項目等資料。	主管機關同意後， 併同 將核准使用地變更結果等資料，登載於「應經申請同意審議作業及書件查詢系統」。

139

【補充】申請土地使用機制差異

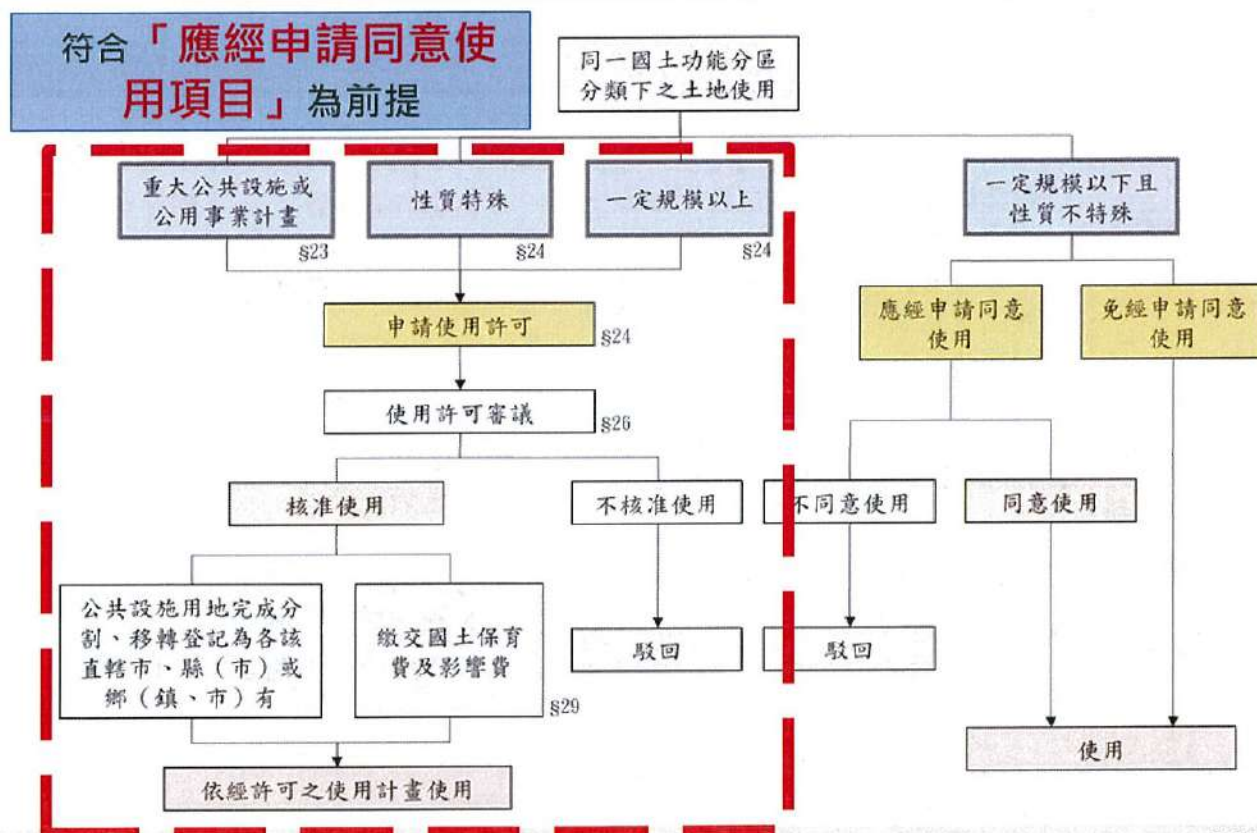
項目	區域計畫	國土計畫
申請使用之差異	1.土地使用不符容許使用項目，應擬具興辦事業計畫，申請使用地變更編定。 2.興辦事業計畫規模，逾非都市土地使用管制規則第11條規定者，應取得開發許可，並變更使用分區。	1.依國土功能分區容許使用項目申請「免經申請同意」、「應經申請同意」 2.達「一定規模以上」或「性質特殊」者，申請「使用許可」。 3.除5年通盤檢討.....外，原則不得變更功能分區。
新訂或擴大都市計畫之限制	未規範新訂或擴大都市計畫範圍之限制。	新訂或擴大都市計畫範圍應於城鄉發展地區範圍辦理。
其他申請事項差異	1.管制前之合法使用，得申請更正編定 2.毗鄰建築用地或鄉村區之土地，符合一定條件者，得申請零星地變更編定為建築用地。	1.管制前之合法使用得繼續使用，無更正編定機制。 2.無零星地變更為建築用地之機制。

140

09-1

使用許可(概述)

使用許可 (一定規模以上或性質特殊)



142

使用許可-一定規模(1/4)

草案

● 一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準

一定規模之認定標準，國土保育區及農業發展地區第一類至第三類之使用面積二公頃以上，農業發展地區第四類之使用面積為三公頃以上，城鄉發展地區之使用面積五公頃以上。但附表一至附表三所列使用項目，從其使用面積之規定。

● 附表一 國土保育地區申請使用許可之一定規模以上認定基準例外情形表

分類	使用項目	使用面積
農業	休閒農業設施（備註一）	十公頃以上
工業	特定工業設施（備註二）	二公頃以上未達五公頃
維生基礎公共設施	水資源保護設施、自來水設施、水利設施	五公頃以上
	水源保護設施（水庫及與水庫有關的構造物及設施）、水利設施（防洪排水設施）	二公頃以上（備註三）
特殊	國防設施	三十公頃以上

- 【備註】
- 一、休閒農業設施達十公頃，且區內設置休閒農業輔導管理辦法第二十一條第一款至第四款之住宿設施、餐飲設施、農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心達一公頃者。
 - 二、依工廠管理輔導法第二十八條之十第一項第二款規定之工廠使用。
 - 三、以水源保護設施（水庫及與水庫有關的構造物及設施）、水利設施（防洪排水設施）之必要性附屬設施使用面積認定，其必要性附屬設施係以管理中心、監控室、監測站、停車場、管制站等設施為限。

143

使用許可-一定規模(2/4)

● 附表二 農業發展地區申請使用許可之一定規模以上認定基準例外情形表

分類	使用項目	使用面積
農業	農作產銷設施、水產設施、畜牧設施、動物保護相關設施、 農業改良試驗場地及設施	五公頃以上
	休閒農業設施（備註一）	十公頃以上
住商	住宅（不含民宿）	三公頃以上
工業	特定工業設施（備註二）	二公頃以上未達五公頃
維生基礎公共設施	自來水設施、水利設施	五公頃以上
	水利設施（防洪排水設施）	二公頃以上（備註三）
一般性公共設施	教育設施（學校）	五公頃以上
能源	再生能源設施	五公頃以上
特殊	國防設施	三十公頃以上

- 【備註】一、休閒農業設施達十公頃，且區內設置休閒農業輔導管理辦法第二十一條第一款至第四款之住宿設施、餐飲設施、農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心達一公頃者。
 二、依工廠管理輔導法第二十八條之十第一項第二款規定之工廠使用。
 三、以水利設施（防洪排水設施）之必要性附屬設施使用面積認定，其必要性附屬設施係以管理中心、監控室、監測站、停車場、管制站等設施為限。

144

使用許可-一定規模(3/4)

● 附表三 城鄉發展地區申請使用許可之一定規模以上認定基準例外情形表

分類	使用項目	使用面積
觀光	運動或遊憩設施（高爾夫球場與其附屬建築物及設施	十公頃以上
礦業	礦業使用及其設施（不含採礦）、營建剩餘土石方處理設施	二公頃以上
工業	特定工業設施（備註一）	二公頃以上 未達五公頃
維生基礎公共設施	廢（污）水處理設施、水利設施（防洪排水設施）之必要性附屬設施（備註二）	二公頃以上
一般性公共設施	廢棄物清除處理設施、殯葬設施（骨灰（骸）存放設施、禮廳及靈堂）	二公頃以上
	教育設施（學校）	十公頃以上
能源	油（氣）設施、電力設施	二公頃以上
特殊	國防設施	三十公頃以上

- 【備註】一、依工廠管理輔導法第二十八條之十第一項第二款規定之工廠使用，使用面積為二公頃以上未達五公頃。至依工廠管理輔導法第二十八條之十第一項第一款規定五公頃以上之群聚地區，另依產業創新條例報編產業園區，其一定規模以上之認定基準，依第三條第一項城鄉發展地區之使用面積為五公頃以上。
 二、以水利設施（防洪排水設施）之必要性附屬設施使用面積認定，其必要性附屬設施係以管理中心、監控室、監測站、停車場、管制站等設施為限。

145

使用許可-一定規模(4/4)

● 附表四 海洋資源地區申請使用許可之一定規模以上認定基準例外情形表

分類	使用項目	使用面積
工程 相關使用	輸油（氣）管線（道）及相關設施	長度三十公里以上

146

使用許可-性質特殊(1/2)

● 附表五 國土保育地區、農業發展地區及城鄉發展地區申請使用許可之性質特殊認定基準表

屬「性質特殊」使用項目，無論規模均應申請使用許可

考量使用性質特殊之申請案件具有擾動重要自然資源地形地貌、產生環境生態污染外部性...等疑慮，**無論使用規模**均應申請使用許可。

分類	使用項目
農業	寵物生命紀念館（不含寵物骨灰灑葬區）
礦業	礦業使用及其設施（陷採礦、石油、天然氣採礦） 土石採取及其設施
一般性 公共設施	廢棄物清除處理設施（備註一） 殯葬設施（限公墓、殯儀館、火化場）
能源	油（氣）設施（石油煉製及其必要附屬設施）
其他	填海造地（備註二）

【備註】 一、以廢棄物清除處理設施之廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場及廢棄物焚化處理廠認定之。
二、填海造地指於海域進行「築堤」、「排水」、「填土」及「造陸」之行為。

147

使用許可-性質特殊(2/2)

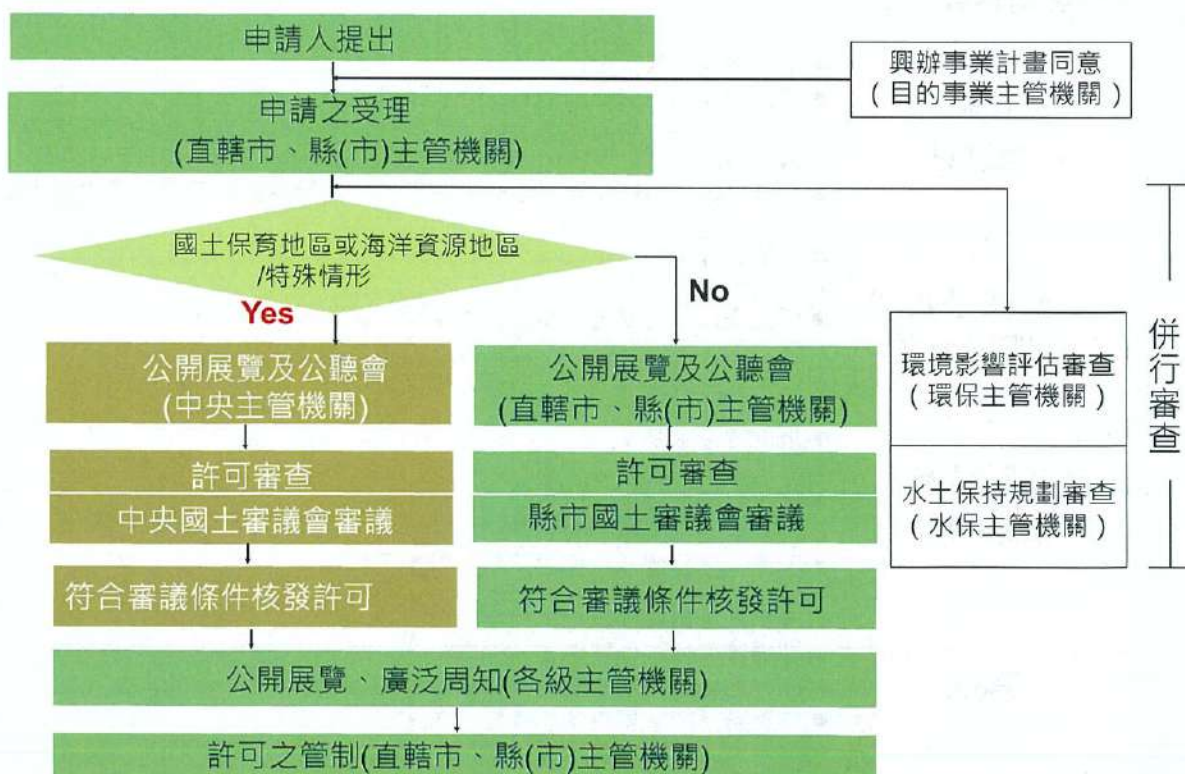
● 附表六 海洋資源地區申請使用許可之性質特殊認定基準表

屬「性質特殊」使用項目，無論規模均應申請使用許可

分類	使用項目
再生能源相關設施	潮汐能發電設施
	海洋能溫差發電設施
	波浪能發電設施
	海流能發電設施
	鹽差能發電設施
	風力發電設施
	太陽能發電設施
土石採取及其設施	採取土石
礦業使用及其設施	探採礦（不含石油、天然氣礦）
	石油、天然氣探採礦
港埠航運	港區及其必要附屬設施 (位於現有合法防波堤外廓內者，不在此限)
環境廢棄物處理 或排放設施	海洋棄置區

148

使用許可程序-申請、審議與民眾參與



149

使用許可-審查重點(1/3)

共同許可條件	個別許可條件	
考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力。	國土保育地區 海洋資源地區	就環境保護、自然保育及災害防止，為妥適之規劃，並針對該使用所造成生態環境損失採取彌補或復育之有效措施。
	農業發展地區	維護農業生產環境及水資源供應之完整性，避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用；其有興建必要之農業相關設施，應以與當地農業生產經營有關者為限。
	城鄉發展地區	都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。

150

使用許可-審查重點(2/3)

共同許可條件

土地使用 適宜性

- 環境敏感地區之處理
- 環境與使用計畫範圍地質之分析及基地位於地質法公告之地質敏感區且依法應進行基地地質調查及地質安全評估者，其調查及評估結果應納入審議
- 基地位於水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍內開發利用原則
- 彰雲地區之高速鐵路沿線兩側一定範圍內因應地層下陷防治之使用規範

交通與公共設施 服務水準

- 基地對外交通通行
- 設置公共停車場
- 衍生交通量對周邊道路服務水準衝擊與改善
- 與電力、電信、瓦斯、垃圾處理及自來水等公共事業相互配合
- 區內公共設施及必要性服務設施之設置

自然環境及人 為設施容受力

- 坡度開發限制
- 滯洪及排水設施之設置
- 緩衝綠帶或設施之留設
- 綠覆率、透水率、景觀計畫
- 因應氣候變遷及災害之防救災計畫及作為

其他

- 使用地編定原則與土地使用強度
- 違規輔導合法化案件審議原則
- 鄉村地區整體規劃地區案件審議原則
- 性質特殊與綜合型使用案件規定
- 海洋資源地區排除規定

151

使用許可-審查重點(3/3)

各功能分區 許可條件

國土保育地區

- 土地最小需用原則
- 自然環境完整性
- 擾動最小地形地貌原則
- 實施彌補復育措施（原則應劃設扣除不可使用區面積剩餘基地面積30%之資源保育區）

海洋資源地區

- 最小需用原則
- 不得影響公共通行及公共水域
- 考量海域自然生態環境之動態平衡，提出生態環境損失措施、彌補復育措

農業發展地區

- 設施集中設置，避免夾雜既有農業生產或經營設施，維持農業生產環境之完整性
- 不得影響周邊既有水資源之供應
- 興建必要之農業相關設施，應具體說明與當地農業生產經營及產業鏈之關聯性
- 非屬農業及其相關設施者，位於指定區位應徵得農業主管機關同意

城鄉發展地區

- 所在直轄市、縣（市）人口成長與分布及交通與公共設施服務水準
- 依使用計畫性質說明與地區公共設施或公共建設之配合情形
- 視需要規劃或提供完善之大眾運輸服務或設施
- 基地位屬城鄉發展地區第2類之3者，應適度考量環境特性妥予規劃納入審議
- 填海造地案件審議條件

152

使用許可【新舊機制差異】(1/2)

項目	國土計畫體系	區域計畫體系
程序名稱	使用許可	開發許可
變更使用分區	×	○
民眾參與	○	△ (特殊情形)
環境敏感地區	將環敏地項目納入國土功能分區劃設條件 回歸各環敏地中央目的事業主管法令規定	使用分區劃設並未納入考量 第一級環敏地原則不得開發
許可條件	共同許可 + 各國土功能分區許可條件	共同許可條件
彌補復育措施	○	--
影響費	○	○
國土保育費	○ (新增)	×
中央與地方 分工方式	城、農：地方主管機關許可 其餘地區：中央主管機關許可	面積≤30公頃：委辦直轄市、縣(市) 政府許可

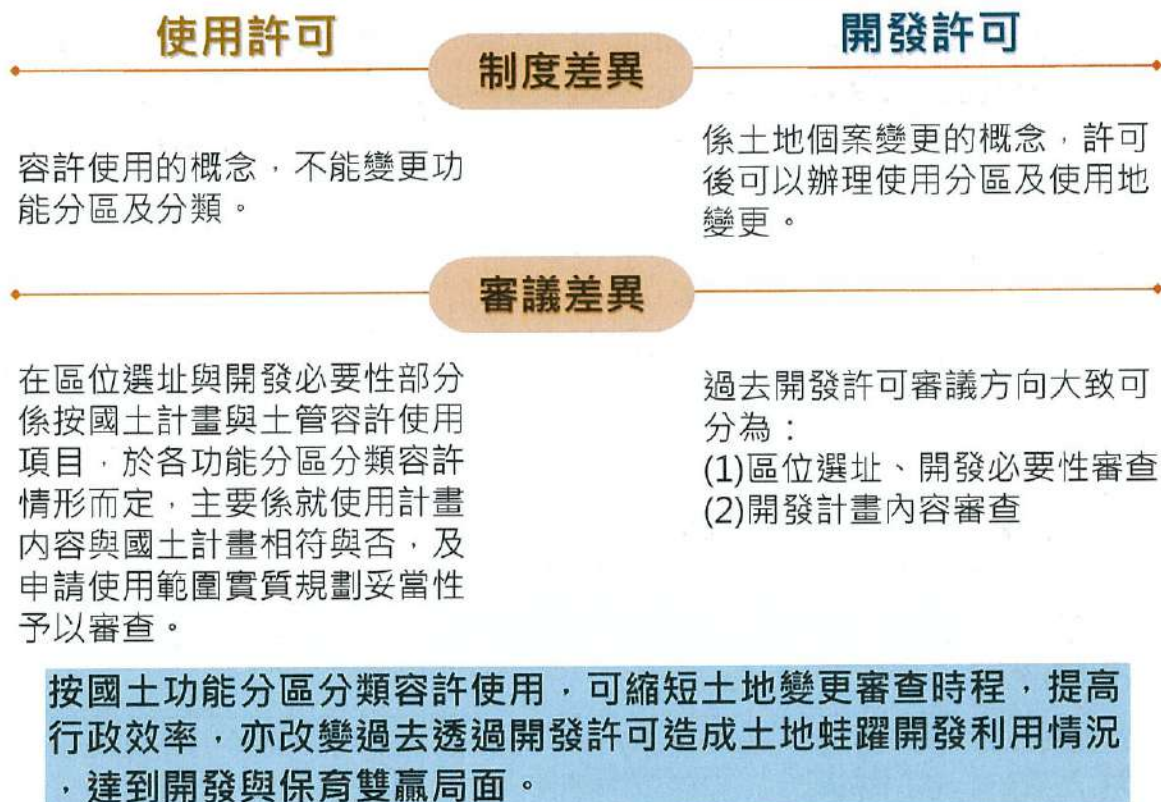
153

使用許可【新舊機制差異】(2/2)

項目	國土計畫體系 (使用許可)	區域計畫體系 (開發許可)
民眾參與	➤ 審議過程中 應辦理公開展覽及舉行公聽會其時間、地點、辦理方式等事項，應廣泛周知。另以書面送達申請使用範圍內之土地所權人。 ➤ 審議通過後 由主管機關核發使用許可，並將經許可之使用計畫書圖、文件，於地方政府及公所分別公開展覽，並得視實際需要，將計畫內容重點廣泛周知。	現行申請開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施(現行非都市土地使用管制規則第15條第2項)，直轄市、縣(市)政府應召開聽取民意或相關團體意見會議。

154

【補充1】使用許可與開發許可之差異



155

【補充2】原開發許可案適用使用許可規定

■依原區域計畫法核發開發許可案件申請變更

- 原依區域計畫法核發**開發許可**地區，按國土計畫國土功能分區劃設條件原則劃為**城2-2**；鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者則劃設為農業發展地區或國土保育地區。
- 前開開發計畫，於區域計畫法不再適用前，仍屬有效者，均**視同**依國土計畫法第24條規定**許可之使用計畫**，其**變更原計畫內容**，應依國土計畫法使用許可規定辦理。

156

10 使用地類別

使用地編定類別
使用地編定方式
國土功能分區通知書內容

157

(一)使用地類別

【辨識土地使用管制方式】

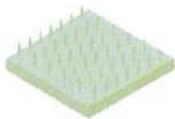


158

(二)使用地編定方式 (1/3)

◆ 透過逐筆申請方式逐步替代原區域計畫法編定之使用地

第1次編定



1. 依本法第32條第2項規定由可建地變更為非可建地之土地，編定為國土保育用地。
2. 其餘土地依原區域計畫法編定之使用地類別，轉載至國土功能分區通知書之備註欄。



- 經依國土計畫法第23條第2項至第4項管制規則申請使用【應經申請同意使用】或【使用許可】。

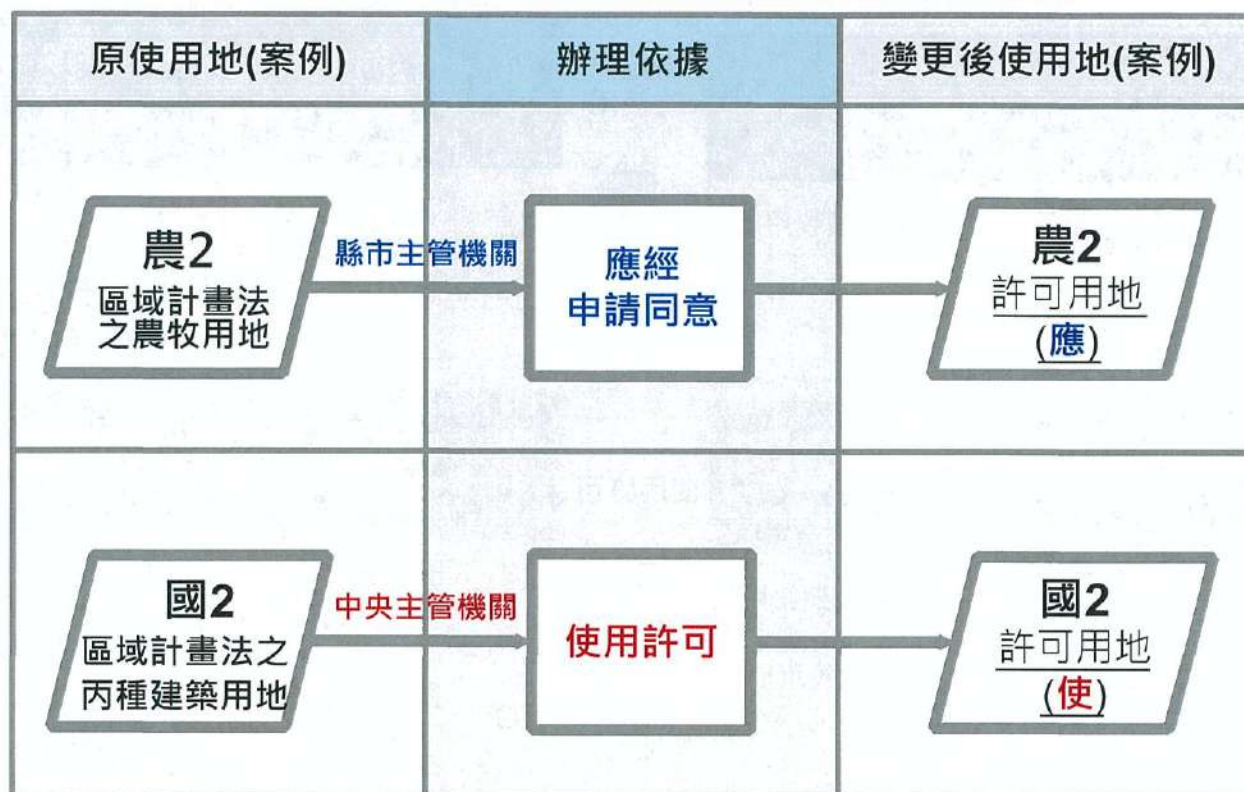
變更編定



國土計畫主管機關除依法核發相關同意、許可或處分文件外，將編定為新的使用地，並取消區域計畫法之使用地註記，以利權利關係人明確知悉是否按「計畫」管制。

159

(二)國土計畫使用地編定方式(2/3)



160

(二)國土計畫使用地編定方式(登錄/查詢)(3/3)

- 依國土使用管制之方式(應經申請同意、使用許可)，記載於「國土功能分區及使用地資訊系統」之「使用地」欄位。

○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

申請者：○○○		驗證碼 YYY△MMDNNNNNN				
列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYYMDD9999 號						
列印日期：YYY 年 MM 月 DD 日						
說明： 一、本通知書有效期限為3個月，惟於等相關事宜，應依公告之國土功能分區及土地使用地資訊系統之「使用地」欄位。 二、如土地於地籍資料更新時間點後知。 三、有關本通知書所載資訊，請逕洽該管機關。						
		國土計畫 之使用地 原區域計畫 之使用地				
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 114/01/11	城鄉發展地區 第二類之二 114/04/30	交通用地	交通用地
2	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0002-0001 114/01/11	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	農牧用地
3	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0003-0001 99/08/15	國土保育地區 第一類 114/04/30	國土保育用地	國土保育用地
4	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0004-0001 115/02/10	城鄉發展地區 第二類之二 114/04/30	許可用地 (使)	許可用地 (使)

轉載原依區域計畫法編定之使用地類別

依國土計畫法申請使用(應經申請、使用許可)後，取消原使用地之註記，並編定為新的使用地類別

161

【補充】國土功能分區通知書-呈現內容

地段號	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
A	國土保育地區第2類		農牧用地

應經申請使用



地段號	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
A	國土保育地區第2類	許可用地(應)	農牧用地

刪除原區域計畫使用地

地段號	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
B	國土保育地區第2類		丙種建築用地
C	國土保育地區第2類		農牧用地

使用許可



地段號	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
B	國土保育地區第2類	許可用地(使)	丙種建築用地
C	國土保育地區第2類	公共設施用地	農牧用地

刪除原區域計畫使用地

162

11

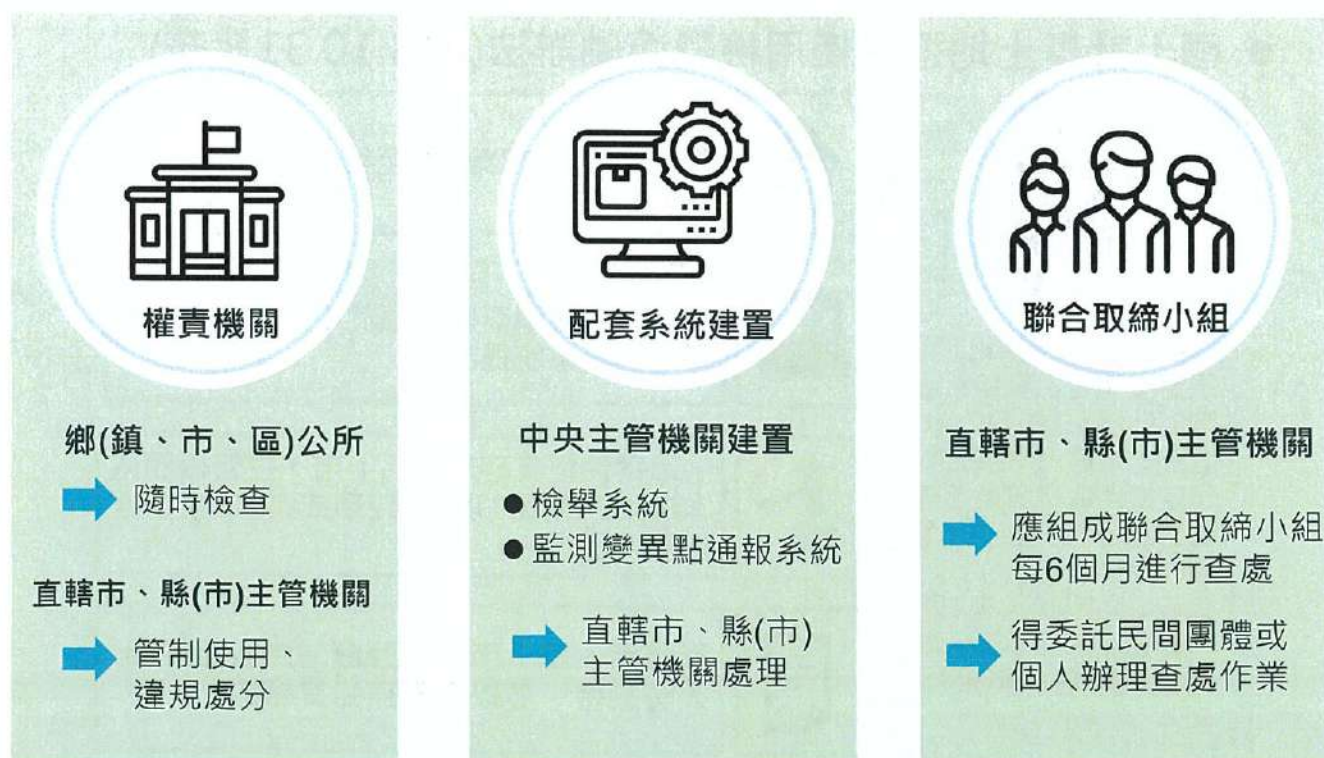
土地違規使用查處

土地違規使用查處(1/4)

項目	區域計畫法	國土計畫法
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 2 符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請。 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
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)主管機關應依序命令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。

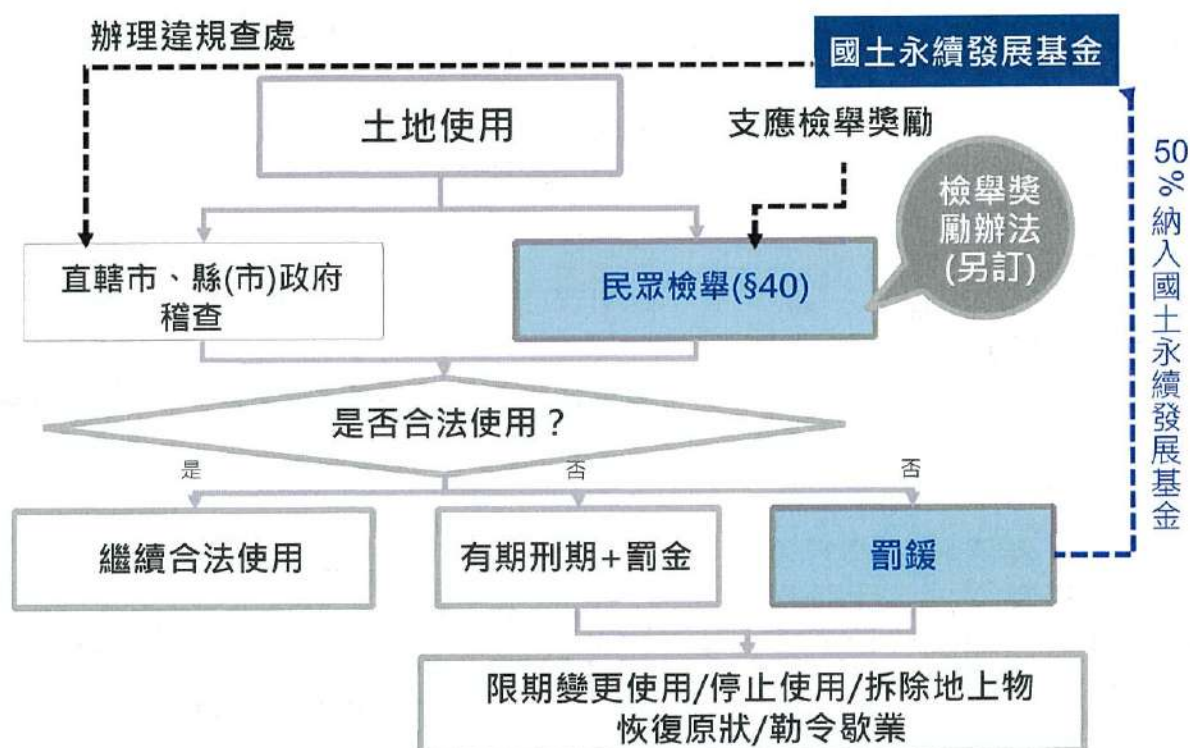
164

土地違規使用查處(2/4)



165

土地違規使用查處(3/4)



166

土地違規使用查處(4/4)

● 國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法(113.10.31發布)



167

12

其他

國土功能分區及其分類查詢
國土計畫相關檢索資料

168

國土功能分區及其分類查詢(1/2)

內政部國土管理署

直轄市、縣(市)國土功能分區圖草案**公開展覽**資訊查詢系統

<https://up.tcd.gov.tw/ex3s/ExWeb.aspx?qqq=202212221650192801>





內政部營建署
直轄市、縣(市)國土功能分區圖草案公開展覽資訊查詢系統

依據「國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法」第6條規定，直轄市、縣(市)主管機關應於各該直轄市、縣(市)政府及有關鄉(鎮、市、區)公所分別公開展覽30日，並於直轄市、縣(市)適當地點舉行公聽會；公開展覽與公聽會之日期及地點應登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或其他適當方法廣泛周知，為協助直轄市、縣(市)政府辦理資訊公開，本系統提供國土功能分區及其分類與使用地查詢服務，查詢結果僅供參考，仍以直轄市、縣(市)政府公開展覽內容為準。



系統公告

注意事項

國土功能分區圖及使用地繪製相關法令

各直轄市、縣(市)聯絡窗口

最新消息

請點選縣市查詢國土功能分區圖公開展覽版



169

國土功能分區及其分類查詢(2/2)

各直轄市、縣(市)法定
公展書圖草案資料電子檔

系統公告

注意事項

國土功能分區圖及使用地繪製相關法令

各直轄市、縣(市)聯絡窗口

最新消息

本網站即日起提供各界查詢縣市國土功能分區圖公開展覽草案

各縣市公開展覽資訊

(最新) 宜蘭縣自民國112年2月7日起公開展覽50日

(公展中) 嘉義市自民國112年1月12日起公開展覽60日

(公展中) 高雄市政府自民國111年12月26日起公開展覽55日

高雄市政府自民國111年12月26日至112年7月16日公開展覽高雄市政府國土功能分區圖、使用地土地清冊及繪製說明書(草案)55日。

●公開展覽期間可於本系統圖台瀏覽國土功能分區圖(草案)，並得以土地之地號查詢國土功能分區及其分類與使用地繪製結果。本系統查詢(連結)

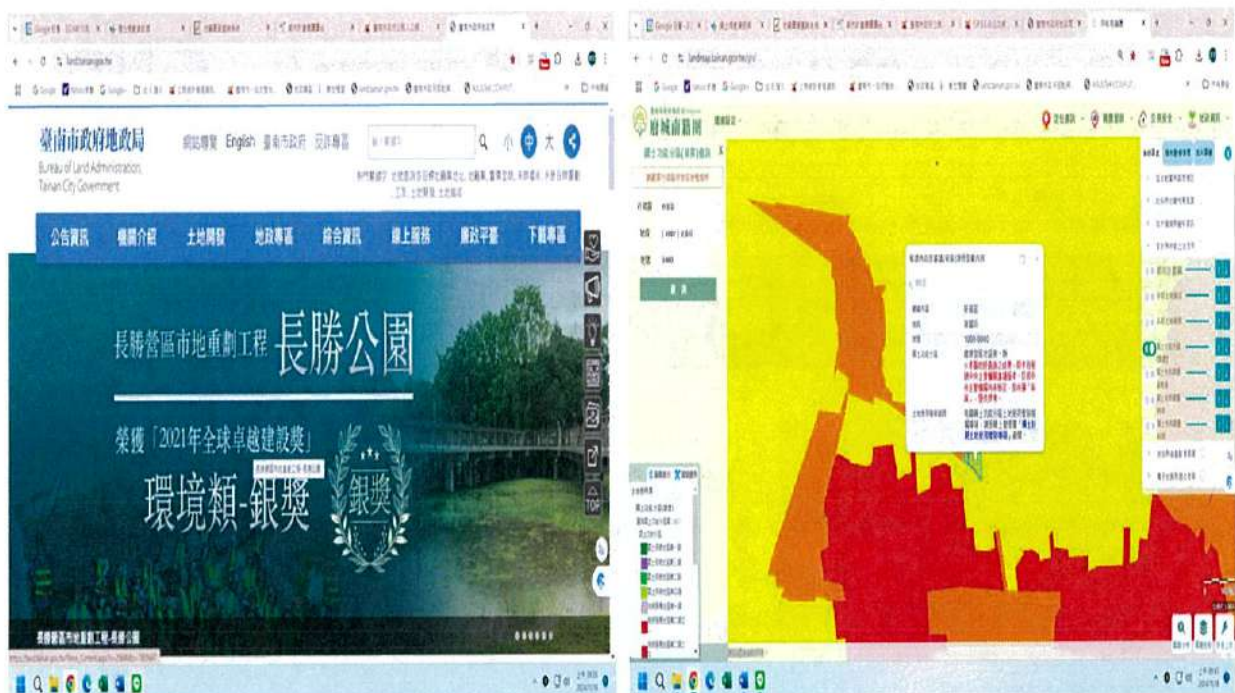
●本案公開展覽之公告、國土功能分區圖、使用地土地清冊及繪製說明書(草案)等相關資訊，請至當地直轄市、縣(市)政府或本案專區網頁下載。縣市政府公告網頁(連結) 本案專區網頁(連結)

點選直轄市、縣(市)地圖，即可進入
以地號查詢功能分區之頁面



170

臺南市政府地政局網站可查詢報部國土功能分區



路徑：臺南市政府地政局/點選「府城南籍圖」/進入查詢圖台/點選「地政資訊」、「國土功能分區草案查詢」/輸入行政區、地段、地號/按「查詢」可查個別宗地詳細資料。

171

未來國土功能分區及其分類查詢

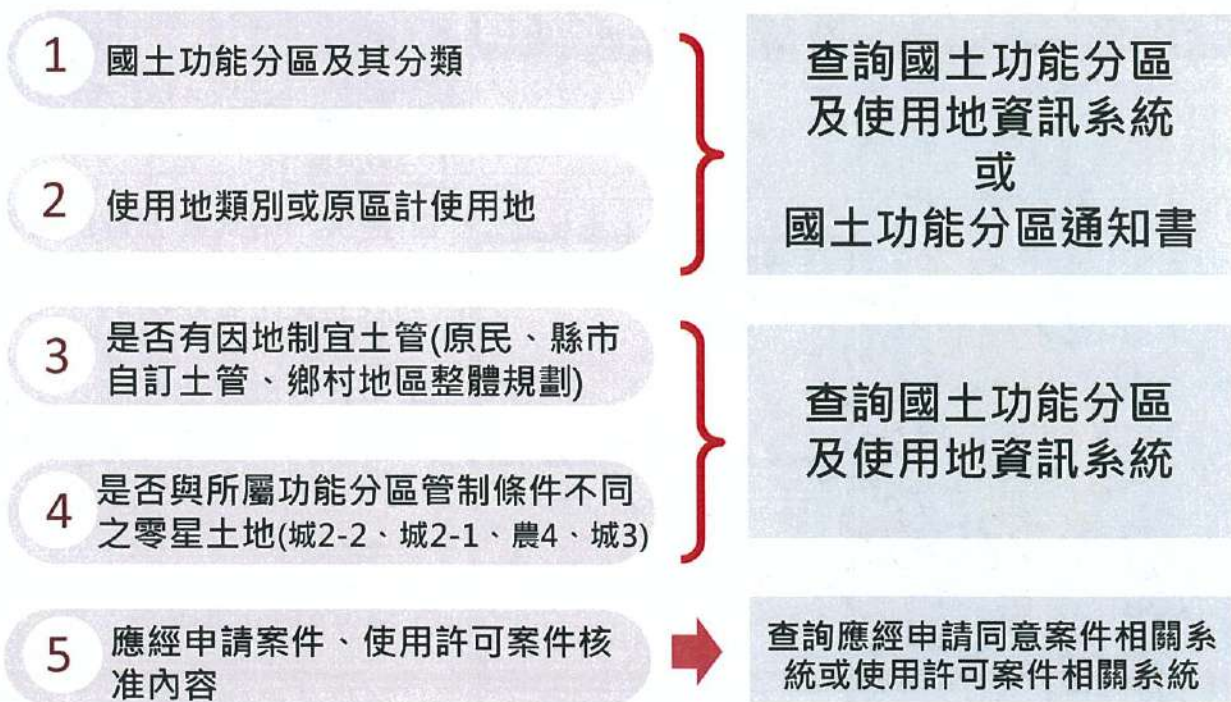
國土功能分區公告以後

透過網際網路查詢、或直接洽詢土地所在直轄市、縣（市）政府

- 如有申請證明必要時，並得透過網際網路、親洽當地直轄市、縣（市）政府申請分區通知書。
- 內政部國土管理署亦將持續於國土規劃地理資訊圖台及全國土地使用分區資料查詢系統中公開。

172

未來如何掌握每筆土地之使用管制條件(1/2)



國土功能分區及使用地資訊系統：查詢國土功能分區劃設結果、土地使用管制注意事項等相關資訊。

國土功能分區通知書列印系統：提供民眾、地所及其他相關國土計畫承辦人員列印國土功能分區通知書使用。

173

未來如何掌握每筆土地之使用管制條件(2/2)

- 「說明」欄係提供國土計畫土地使用管制參考資訊之查詢管道
(土管規定、使用許可案件、應經申請同意案件、山坡地、原住民族土地範圍及土地使用管制參考資訊檔等)

○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

序號	縣市	地籍區	國土功能分區	使用地編定類別	應經申請同意案件
1	○○○縣	○○○○○里	○○○○○區	○○○○○地	○○○○○件
2	○○○縣	○○○○○里	○○○○○區	○○○○○地	○○○○○件
3	○○○縣	○○○○○里	○○○○○區	○○○○○地	○○○○○件
4	○○○縣	○○○○○里	○○○○○區	○○○○○地	○○○○○件

說明：

- 一、本通知書有效期間為 3 個月，惟於上述期間國土功能分區及其分類與使用地如經國土計畫法辦理檢討變更等相關事宜，應依公告之國土功能分區圖、使用許可或應經申請同意之結果為準，不另行通知。
- 二、如土地於地籍資料更新時間點後，有地籍異動(分割、合併等)情形，應以異動後內容為準，不再另行通知。
- 三、實施都市計畫或國家公園計畫地區以外土地，依國土計畫土地使用管制規則實施管制；至原住民族土地使用管制規則對於原住民族土地及海域另有規定，或直轄市、縣(市)國土計畫另有規定者，優先適用各該管制規定。
- 四、有關「使用地編定類別欄位」註記使可用地(應)或使可用地(使)及公共設施用地，請分別至「應經申請同意審查作業及書件查詢系統」或「使用許可審議作業及書件查詢系統」查詢。
- 五、有關山坡地範圍查詢，請逕洽中央及直轄市農林主管機關。
- 六、有關原住民族土地範圍查詢，請逕洽中央及直轄市、縣(市)原住民族主管機關查詢。
- 七、有關各筆土地之土地使用管制參考資訊，可至「國土功能分區及使用地資訊系統」查詢。
- 八、有關本通知書所載資訊，請逕洽該筆土地所在地之直轄市、縣(市)國土計畫主管機關。



提供QRCode連結至國土功能分區及使用地資訊系統

四、有關「使用地編定類別欄位」註記許可用地(應)或許可用地(使)及公共設施用地，請分別至「應經申請同意審查作業及書件查詢系統」或「使用許可審議作業及書件查詢系統」查詢。

七、有關各筆土地之土地使用管制參考資訊，可至「國土功能分區及使用地資訊系統」查詢。

各筆土地之使用管制參考資訊，後續將研議納入「國土功能分區及使用地資訊系統」，供民眾查詢。

「土地使用管制參考資訊」以網路提供外界查詢

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

圖層名稱	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查詢結果，係各直轄市、縣(市)國土計畫內國土功能分區分顯示圖，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圖，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。

本系統版權 內政部國土管

TWD97:383704 34 78 WGS84:122.33421 本網站所有資料僅供參考用途。

土管參考資訊對外提供方式

一般民眾

- 提供一站式線上查詢服務：於「國土功能分區及使用地資訊系統」開放同時查詢功能分區及土管資訊。
- 免費提供線上查詢：基於政府資訊公開，並鼓勵線上查詢，不提供紙本列印，減輕地方政府作業負擔。

行政機關

- 提供API介接服務：供地所、地價或建管單位等相關業務參考(如地籍分割合併、查估地價或建管)。

國土計畫相關檢索資料

內政部國土管理署
National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

首頁 網站導覽 雙語詞彙 署長信箱 EN 請輸入關鍵字 熱門關鍵字： 租屋代辦、國土計畫、租賃補貼

公告資訊 本署簡介 本署家族 審議委員會 政府資訊公開 便民服務 影音中心 主題報導 圖書及報告

本署家族

本署單位
業務專區
行政單位
所屬機關

國土計畫組

掌理全國土地綜合開發之規劃、區域計畫之調查、規劃、審核、區域建設之督導推動與協調配合事項。

專區 新聞發佈 法規公告 解釋函彙編 主題報導 主題網站

發布日期	標題	單位分類
2024-12-05	內政部審議「直轄市、縣(市)國土功能分區」專區	國土計畫組
2024-12-04	國土功能分區劃設專區	國土計畫組
2024-12-03	國土計畫使用許可相關子法專區	國土計畫組
2024-12-03	國土計畫法及相關子法專區	國土計畫組
2024-11-29	國土計畫專案教育訓練專區	國土計畫組
2024-11-29	全國國土計畫專區	國土計畫組
2024-11-28	非都市土地資源型使用分區檢討變更專區	國土計畫組
2024-11-27	鄉村地區整體規劃專區	國土計畫組
2024-11-22	國土計畫土地使用管制專區	國土計畫組
2024-11-15	推動原住民族土地空間規劃專區	國土計畫組

路徑：國土管理署/國土管理署家族/本屬單位/國土計畫組

176



簡 報 結 束
感 謝 聆 聽

國土計畫資料來源：內政部國土管理署

177