



# 國土計畫與區域計畫下 土地使用管制比較說明



報告單位:臺南市政府地政局 局長 陳淑美

01 土地分類與使用管制

02 區域計畫土地使用管制

03 國土計畫土地使用管制

04 分區管制的落實

05 問題與挑戰



## 大綱



# 土地分幾類?

分類	法令依據	面積	面積(陸地)
都市土地	都市計畫法	400餘處約4800平方公里	13%
非都市土地	區域計畫法	都市土地及國家公園以外土地	78%
國家公園土地	國家公園法	10座；7507平方公里(其中陸域3112平方公里、海域4395平方公里)	9%



區域計畫法第2條：

區域計畫依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。

## 基本法規

1 區域計畫法

2 區域計畫法施行細則

3 非都市土地使用管制規則

4 非都市土地變更編定執行要點

5 非都市土地容許使用執行要點

6 製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知

非都市  
土地



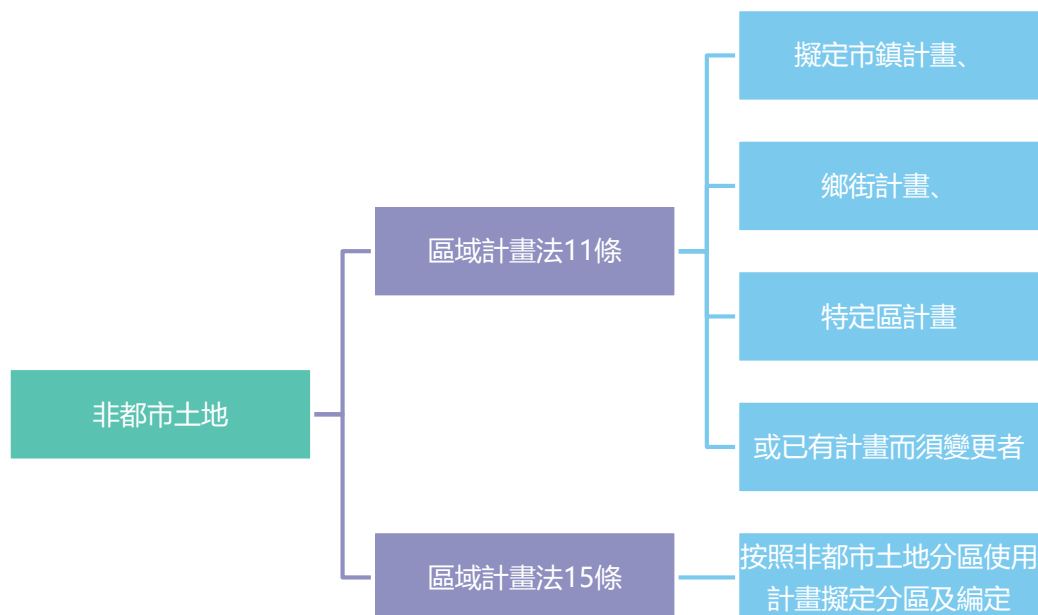
### ■ 區域計畫法第11條

區域計畫公告實施後，凡依區域計畫應擬定市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫或已有計畫而須變更者，當地都市計畫主管機關應按規定期限辦理擬定或變更手續。未依限期辦理者，其上級主管機關得代為擬定或變更之。

### ■ 區域計畫法第15條第1項：

區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，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。其管制規則，由中央主管機關定之。

## 區域計畫法公告實施後之管制



- 非都市土地使用管制規則第1條：  
本規則依區域計畫法（以下簡稱本法）第十五條第一項規定訂定之。

### 第3條：

編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業等使用地。

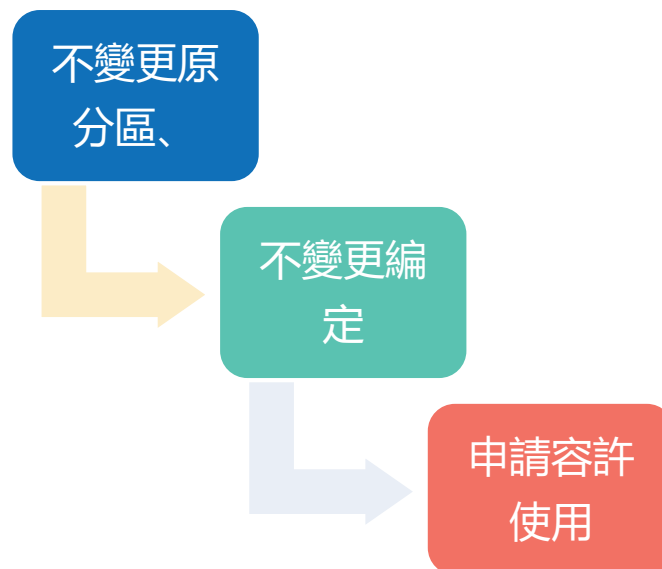
### 非都市土地

- 劃定使用分區
- 編定使用地
  - 容許使用項目
  - 許可細目

### 第2條：

特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、海域、特定專用等使用分區。

## 依計畫使用轉換成本最小



- 非都市土地使用管制規則第6條：
  - 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，
  - 應依其容許使用之項目
  - 及許可使用細目使用。

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		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、位於全國區域計畫規定
		2.民宿		
		3.倉儲設施		
	(二)日用品零售及服務設施	1.零售設施		
		2.批發設施		
		4.營業及辦公處所		

- 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第2條：
 

農業用地之範圍：

  - 一、依**區域計畫法**劃定為各種使用分區內所編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、國土保安用地，及上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
  - 二、依**都市計畫法**劃定為農業區、保護區內之土地。
  - 三、依**國家公園法**劃定為國家公園區內按各種分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定作為農業用地使用之土地。暫未依法編定用地別之土地，申請前應先補註使用地類別。

# 01 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法

## 農業設施之種類：(第3條)

- 一、農作產銷設施。
- 二、林業設施。
- 三、自然保育設施。
- 四、水產養殖設施。
- 五、畜牧設施。
- 六、休閒農業設施。
- 七、綠能設施。

## 申請容許使用應備文件(第4條)

- 一、申請人之身分證明文件影本。
- 二、經營計畫。
- 三、最近一個月內土地登記謄本及地籍圖謄本。都市土地應另檢附土地使用分區證明。
- 四、設施配置圖
- 五、土地使用同意書。
- 六、其他主管機關規定之文件。

# 01 區域計畫土地使用管制

## 非都市土地使用管制規則第6條附表一

### 容許項目

#### 農業農產品集散批發運銷設施：

- 1.農(畜、水)產品之集散場(站)、堆積場(站)、轉運場(站)、拍賣場(站)、批發及零售場(站)
- 2.其他農產品集散批發運銷設施

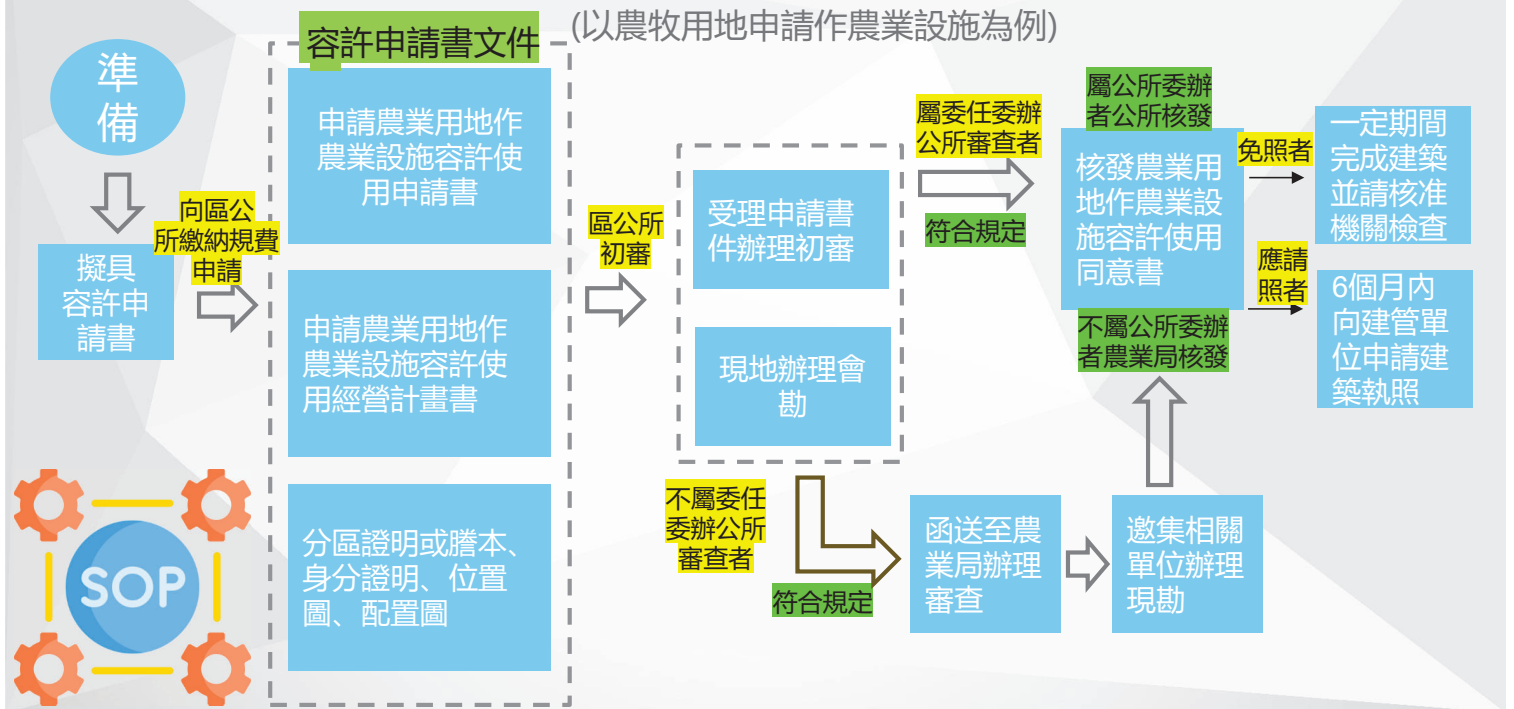
#### 農作產銷設施：

育苗作業室、菇類栽培設施、溫室或網室、作物栽培及培養設施、堆肥舍(場)、農機具室、乾燥機房、碾米機房、曬場、管理室、農業資材室、農田灌溉排水設施、農產品集貨運銷處理室、農產品批發零售場(站)、消毒室或燻蒸室、自產農產品附屬加工設施、農路

六條附表一修正規定  
六條附表一 各種使用地容許使用項目及許可細目表

使用地類別	容許使用項目	許可細目	附帶條件
甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅	
		2.民宿	
		3.會館設施	
(二)日用品零售及服務設施	1.營業及辦公處所		一、應於觀光節、一般節、不位於全國統計書標之沿海保護區、保護區、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
	2.批發設施		
(三)農產品集散批發運銷設施	1.農(畜、水)產品之集散場(站)、堆積場(站)、轉運場(站)、拍賣場(站)、批發及零售場(站)		符合下列各款定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可：(一)位於全國統計書標之沿海保護區、保護區、

# 區域計畫土地使用管制-申請容許使用流程



## 區域計畫土地使用管制

### 非都市土地 變更編定



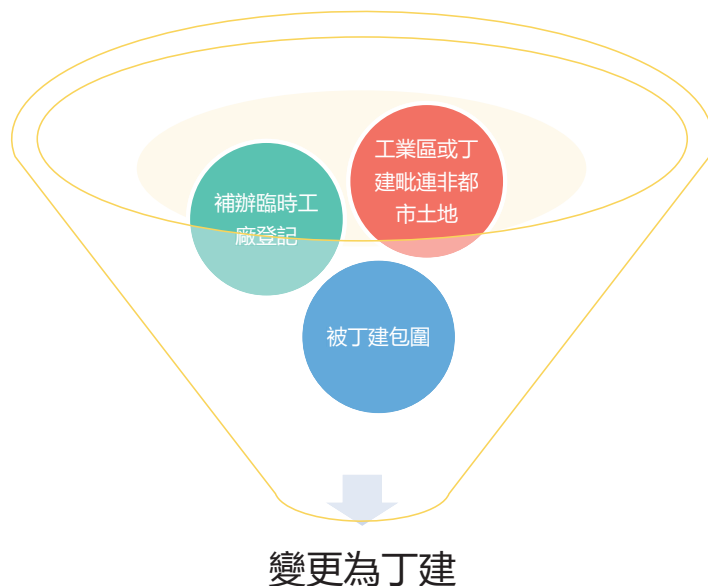
#### 變更編定 (2公頃以下)

非都市土地使用管制規則第27條、第28條  
 土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。

申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：

- 一、非都市土地變更編定申請書如附表四。
- 二、興辦事業計畫核准文件。
- 三、申請變更編定同意書。
- 四、土地使用計畫配置圖及位置圖。
- 五、其他有關文件。

# 在原分區之下申請變更編定



## 未達一定規模擬具與辦事業計畫變更編定

### 非都市土地使用管制規則

#### 工業區或丁建以其毗連非都市土地

- 申請變更編定為丁種建築用地(31條)

#### 依工廠管理輔導法第33條第3項公告未達5公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業，

- 變更編定為丁種建築用地(31-1條)

#### 承上區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣（市）工業主管機關核准與辦事業計畫文件者，

- 得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。(31-2條)

#### 為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，

- 得申請變更編定為丁種建築用地。(32條)

#### 毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，

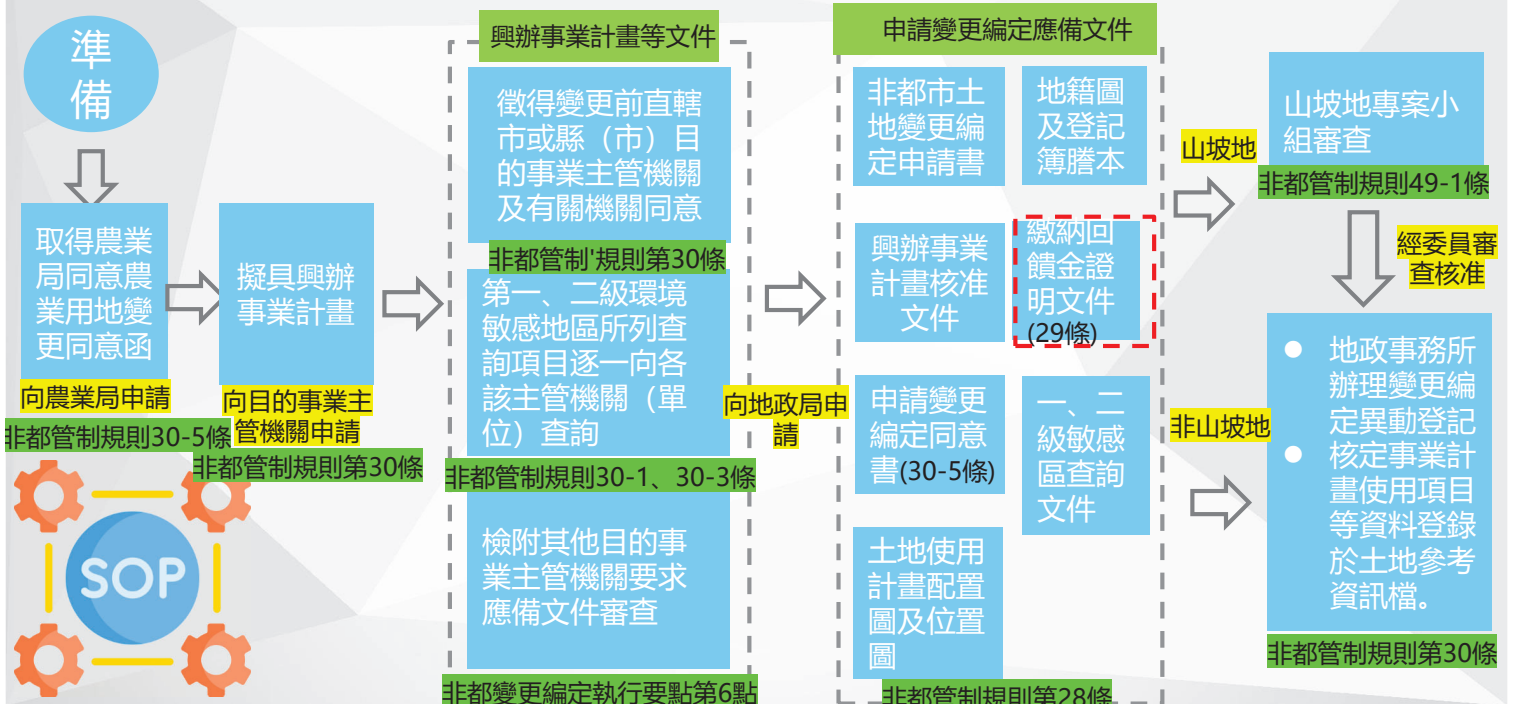
- 得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地(35條)

# 在原分區之下申請變更編定

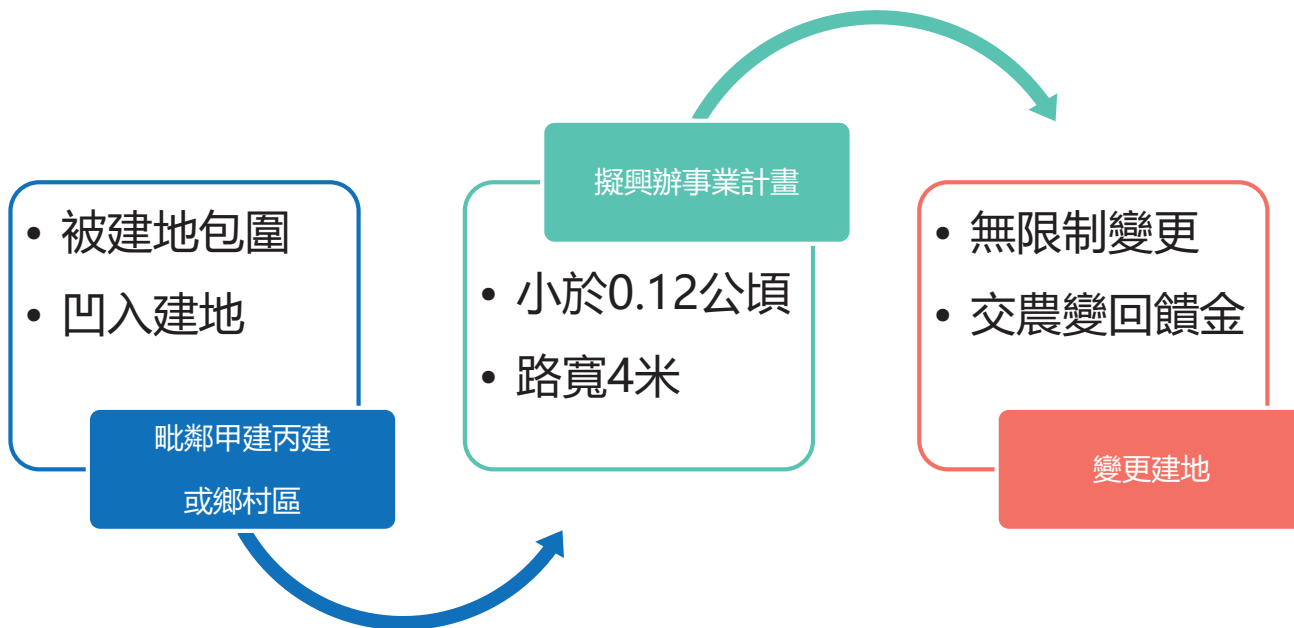


## 區域計畫土地使用管制

未達一定規模須擬具興辦事業計畫辦理變更編定流程(以農牧用地變更為例)

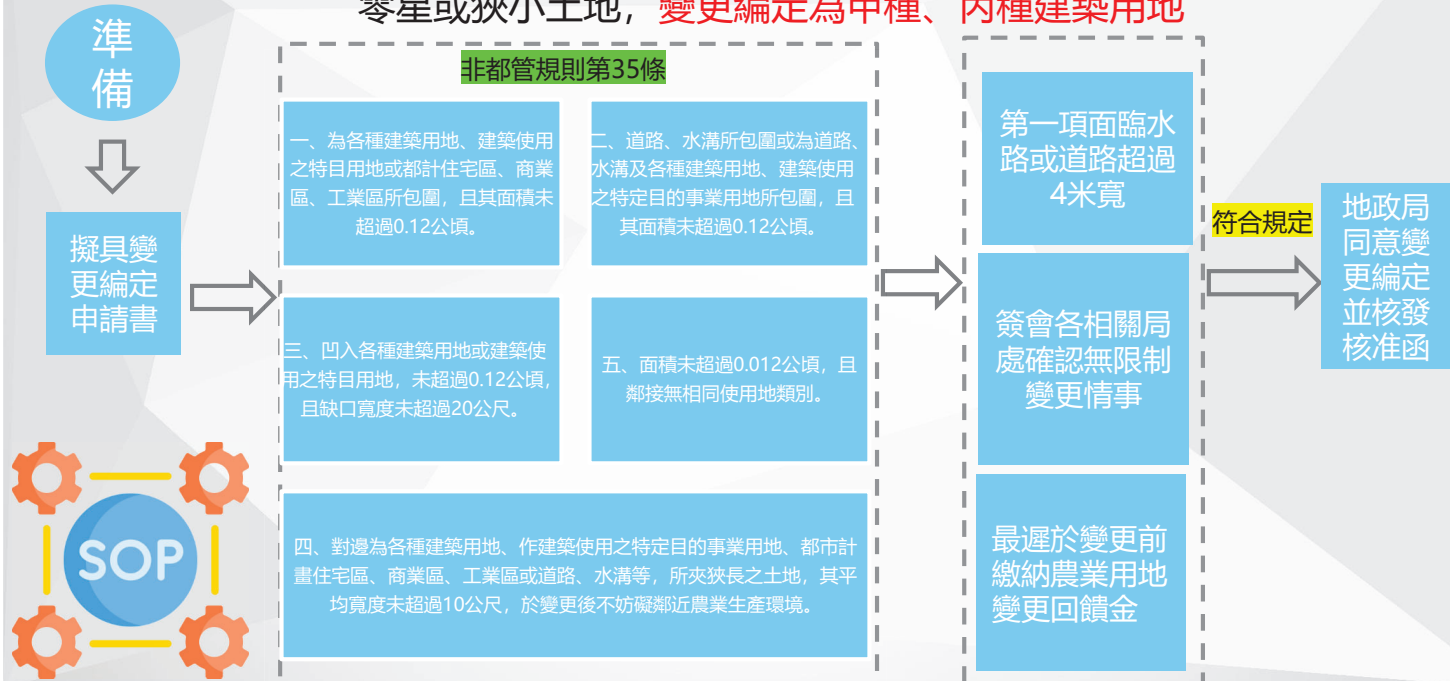


# 在原分區之下申請變更編定

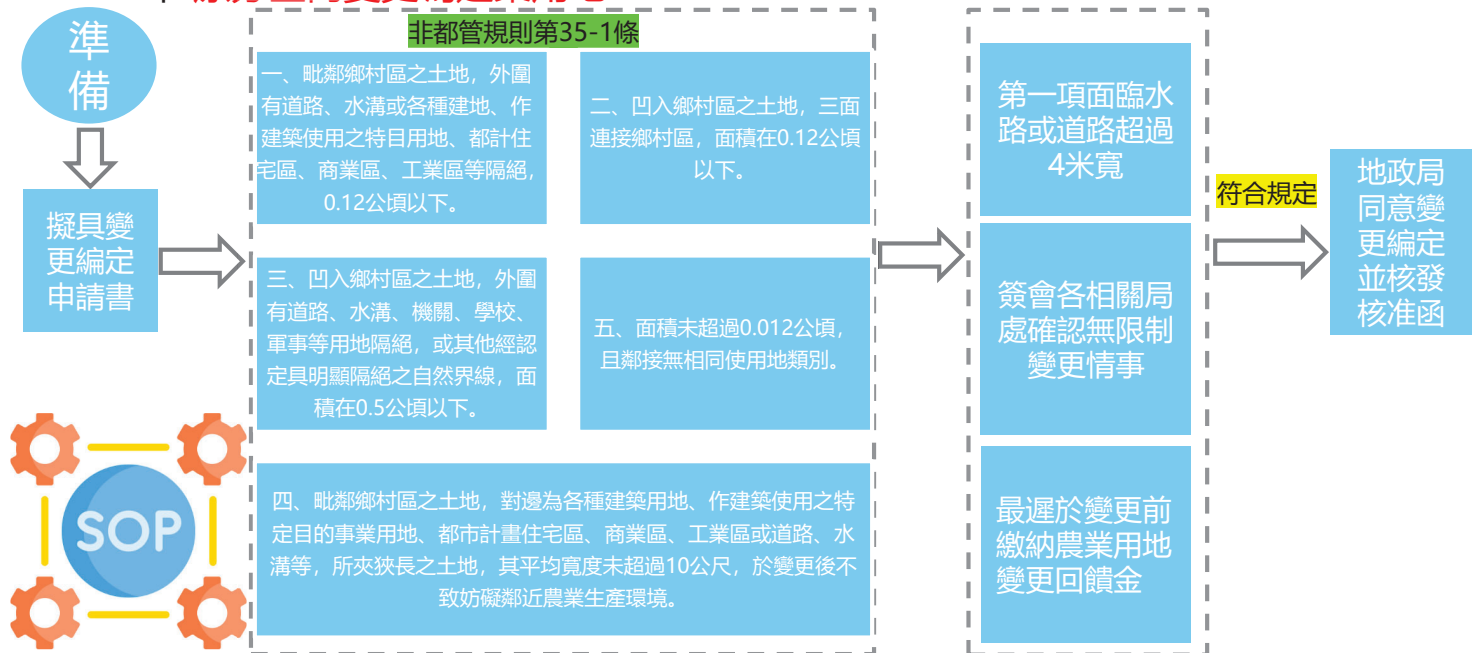


## 區域計畫土地使用管制

毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國宅、勞宅、政府專案住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，變更編定為甲種、丙種建築用地



非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建，非作為隔離必要之土地在**原分區內變更為建築用地**



## 與原使用性質不同辦理分區變更

工業區

自然地景保育區

一般農業區

特定專用區

## 區域計畫土地使用管制辦理分區變更

區域計畫法第15-1條：

區域計畫完成通盤檢討公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，**辦理分區變更**：

一、政府**為加強資源保育**須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣（市）政府報經上級主管機關核定時，**逕為辦理分區變更**。

二、**為開發利用**，依各該區域計畫之規定，由**申請人擬具開發計畫**，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，**辦理分區變更**。

區域計畫擬定機關為前項第二款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。

## 區域計畫土地辦理分區變更

### 一、政府為加強資源保育須檢討變更使用分區

- 得由直轄市、縣（市）政府報經上級主管機關核定時，**逕為辦理分區變更**。

### 二、申請人為開發利用申請開發許可

- 由申請人擬具開發計畫申請，報經各該區域計畫擬定機關**許可**，**辦理分區變更**。

## 非都市土地 分區變更



### 一定規模以上

非都市土地使用管制規則第11條

非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

- 一、申請開發社區之計畫達50戶或土地面積在1公頃以上，應變更為**鄉村區**。
- 二、申請開發為工業使用之土地面積達10公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達5公頃以上，應變更為**工業區**。
- 三、申請開發遊憩設施之土地面積達5公頃以上，應變更為**特定專用區**。
- 四、申請設立學校之土地面積達10公頃以上，應變更為**特定專用區**。
- 五、申請開發高爾夫球場之土地面積達10公頃以上，應變更為**特定專用區**。
- 六、申請開發公墓之土地面積達5公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達2公頃以上，應變更為**特定專用區**。
- 七、前六款以外開發之土地面積達2公頃以上，應變更為**特定專用區**。

## 非都市土地 分區變更



### 審議機關

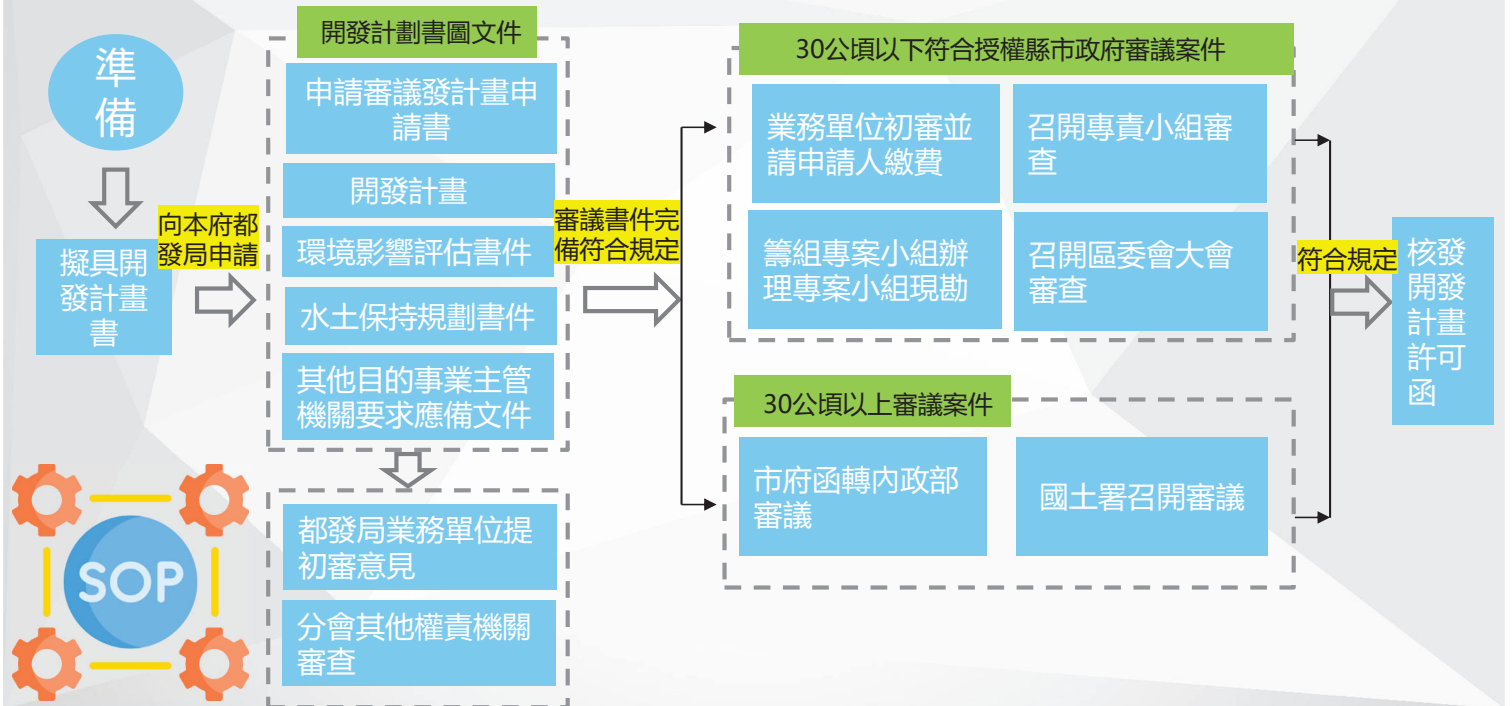
非都市土地使用分區及使用地變更申請案件  
委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點第2點

非都市土地申請開發需辦理使用分區及使用地變更之案件，須依區域計畫法第15條之1規定經區域計畫擬定機關許可審議，**面積規模於三十公頃以下者，委辦直轄市、縣（市）政府代為許可審議核定**。但屬下列情形之一者，不在此限：

- （一）坐落土地跨越二個以上直轄市或縣（市）行政區域。
- （二）軍事設施、報經行政院核定之國家建設計畫及因應緊急天然災害所需設施等中央政府機關申請之開發案。
- （三）填海造地案件。
- （四）同一興辦事業計畫分次申請毗連土地擴大之開發計畫審議，累計面積達三十公頃以上。
- （五）申請人為該直轄市、縣（市）政府，且申請案面積十公頃以上。
- （六）申請案範圍有屬海岸地區之特定區位、未完成公開展覽程序之海岸地區、嚴重地層下陷地區、水庫集水區（供家用或供公共給水）或特定農業區（農牧用地、林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地或暫未編定土地）等地區之土地，且該等土地面積一公頃以上或占申請總面積之百分之五十以上。

於嚴重地層下陷地區申請設置太陽光電設施之面積規模於三十公頃以下，且無前項但書所列情形者，委辦直轄市、縣（市）政府代為許可審議核定。

達一定規模申請開發計畫辦理分區變更及變更編定



## 國土計畫土地使用管制



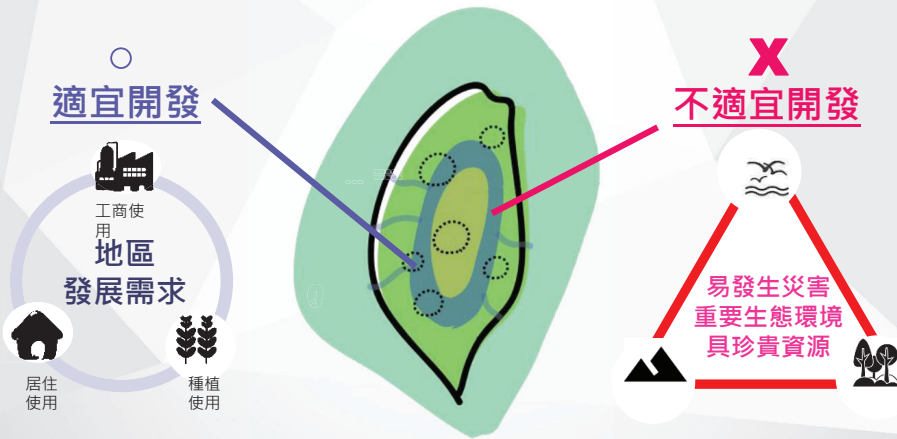
## 壹、國土計畫歷程

### 一、國土計畫立法意旨

為什麼要  
國土計畫？

#### 《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。



## 壹、國土計畫歷程

### 二、國土計畫法的立法過程

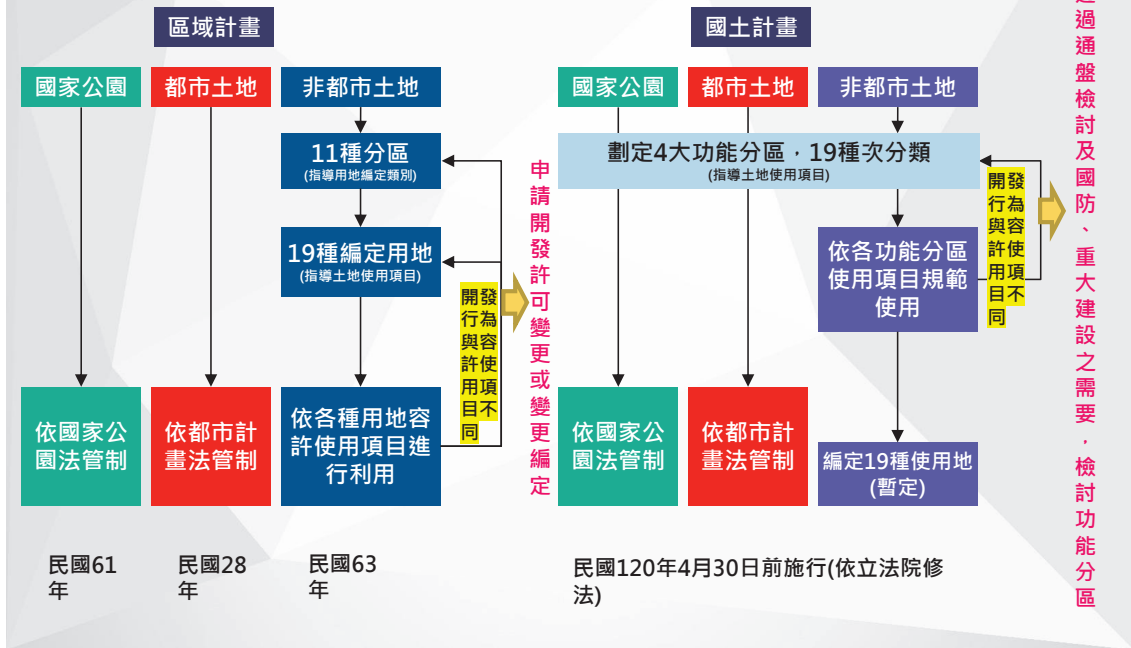
超過30年的歷程



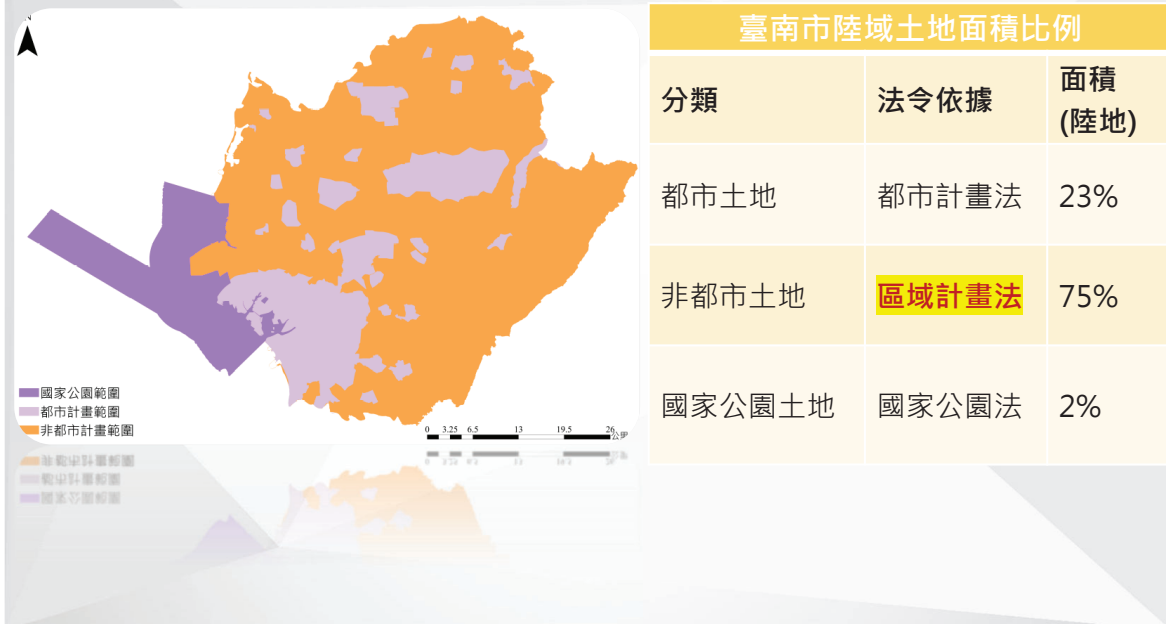
1. 行政院於民國82年，頒布實施「振興經濟方案」，前行政院經濟建設委員會檢討修訂「國土綜合開發計畫」及研擬「國土綜合開發計畫法」，經提行政院84年5月11日第2430次會議，請內政部主辦完成立法程序。內政部依據行政院政策指示，辦理「國土綜合開發計畫法」（草案）立法作業；行政院於立法院第3、4及5屆期間，三度將該法草案函送立法院，均未完成立法作業。
2. 於91至93年間，內政部參酌各界意見，研訂「國土計畫法」草案，行政院93年6月10日函送草案至立法院並撤回前送立法院審議之「國土綜合發展計畫法」草案，惟仍未完成立法。行政院再於98年10月8日將國土計畫法草案函請立法院審議，經該院內政委員會於100年5月18、19日及6月1日審查，全案因立法院任期屆滿不續審退回。
3. 內政部依據本部營建署98、99及100年度相關委託研究案成果，並依據歷次座談會議、部會研商會議及公聽會共識方向，研修條文案草案後，於101年11月5日陳報行政院，經行政院召開9次審查會議後，提103年7月24日第3408次院會討論通過，再於103年7月28日函送立法院審議，於104年12月18日完成三讀程序，並於105年5月1日施行。
4. 113年12月31日立法院表決修正國土計畫法45條，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。（再延6年）

### 三、現行體制

### 國土計畫轉軌



### 四、臺南市土地分布圖及比例



## 壹、國土計畫歷程

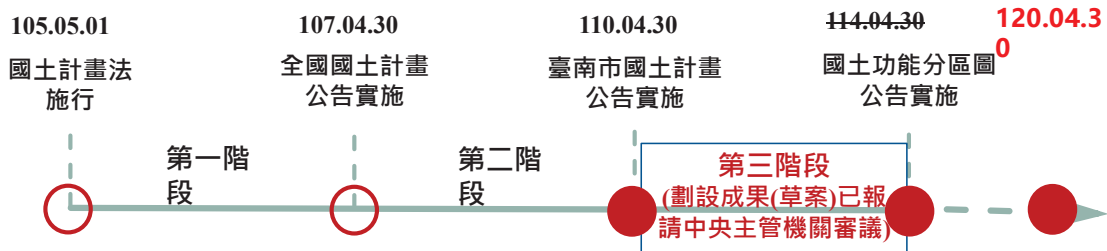
### 五、國土計畫實施三階段

120年前要  
上路

#### 《國土計畫法第45條》

中央主管機關應於本法施行後**二年內**，公告實施全國國土計畫。

直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後**三年內**，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、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。



※直轄市、縣（市）國土計畫已於110年4月30日公告實施，原訂於114年4月30日  
前公告國土功能分區圖，再展延6年，120年區域計畫法不再適用。

## 壹、國土計畫歷程

### 展期6年可能出現的新問題

各縣市延用區域計畫，土地個案變更，缺乏整體引導，擔心未來農地變更將更加困難，變更申請量暴增。

土地價值可能受到影響：在國土計畫法實施後，農地使用管制嚴格，有心人士恐嚇農地價格可能下跌。

違規使用土地的罰則提高：在國土計畫階段，違反土地使用管制的罰則將比照區域計畫法的規定更高。

既有合法使用不受影響：國土計畫法實施後，原有的合法建築物、設施，只要不新增、改建或重建，仍可繼續使用。

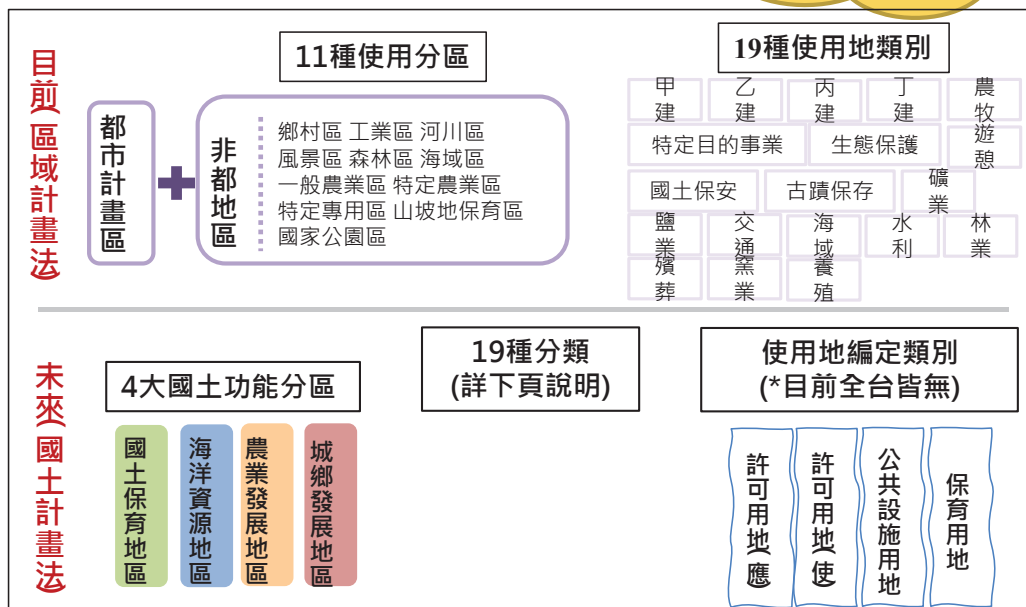
### 六、基本法規



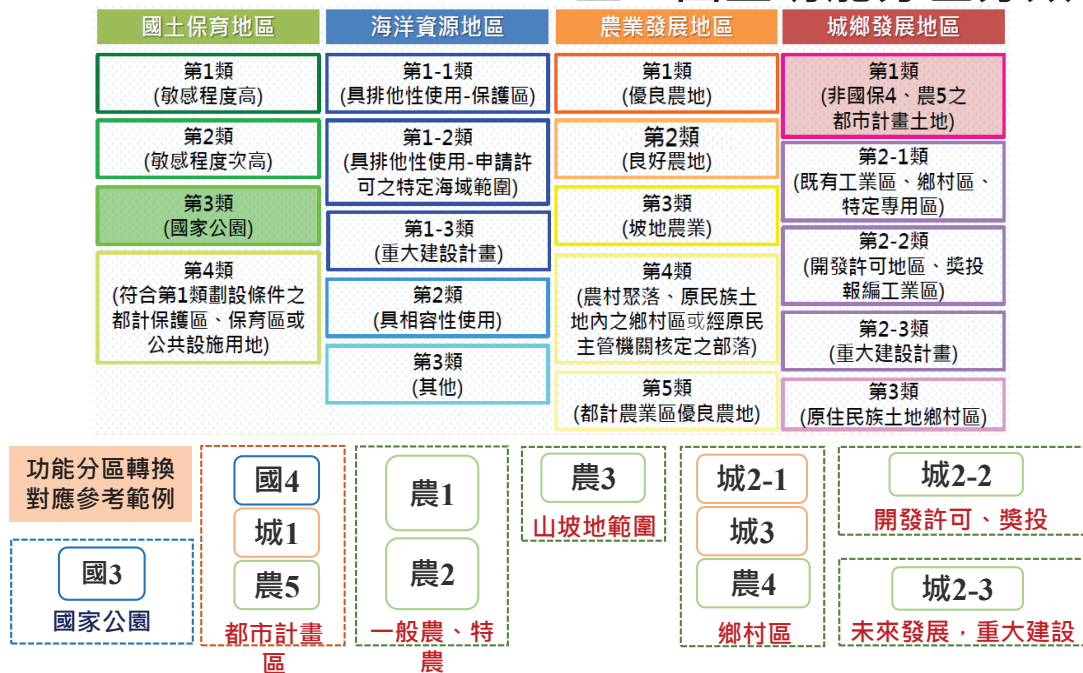
### 貳、國土功能分區劃設

### 國土功能分區劃設

#### 一.區域計畫法V.S國土計畫法



## 二、國土功能分區分類



## 國土功能分區及其分類之土地使用原則

國土計畫法第21條

## 一、國土保育地區：

- (一) 第一類：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
- (二) 第二類：儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
- (三) 其他必要之分類：按環境資源特性給予不同程度之使用管制。

## 二、海洋資源地區：

- (一) 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。
- (二) 第二類：供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
- (三) 其他必要之分類：其他尚未規劃或使用中者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。

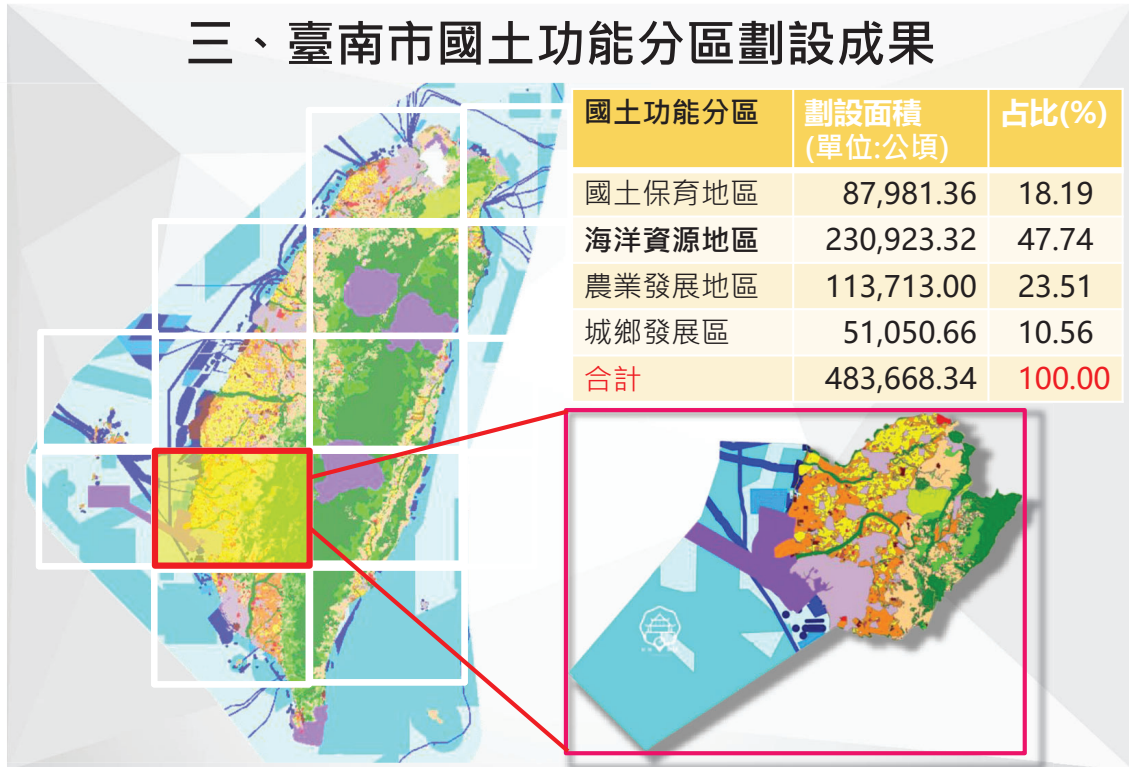
## 三、農業發展地區：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 其他必要之分類：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。

## 四、城鄉發展地區：

- (一) 第一類：供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
- (二) 第二類：供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
- (三) 其他必要之分類：按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

### 三、臺南市國土功能分區劃設成果



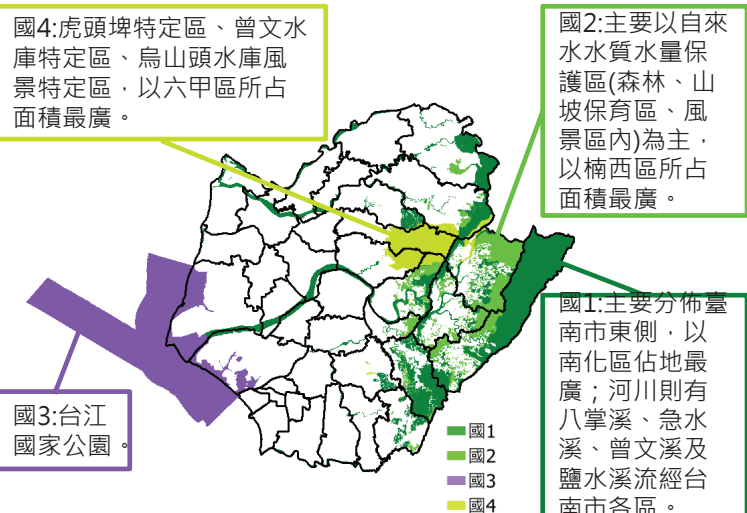
### 三、臺南市國土功能分區劃設成果

#### (一)國土保育地區

本市屬國土保育地區者，係因位屬飲用水水源水質保護區、自來水保護區、河川區、保安林、公有森林區及國有林事業區內之自然保護區與國土保安區等，主要分布於六甲區、東山區、大內區、楠西區、南化區、左鎮區、山上區及龍崎區等。

國土功能分區	報部面積 (公頃)	比例
國土保育地區第一類	38,301.91	7.92%
國土保育地區第二類	9,730.92	2.01%
國土保育地區第三類	33,518.35	6.93%
國土保育地區第四類	6,430.18	1.33%
面積合計	87,981.36	18.19%

\*面積為GIS實際計算(單位:公頃)



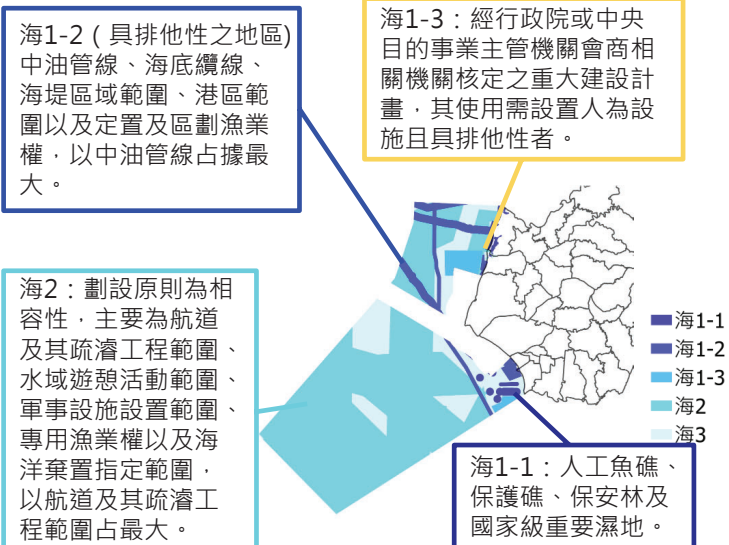
國土功能分區	分類	劃設條件
國土保育地區	第一類	1. 位處山脈保育軸帶（中央山脈、雪山山脈、阿里山山脈、玉山山脈、海岸山脈）、河川廊道、重要海岸及河口濕地等地區內，具有下列條件之陸域地區，得劃設為國土保育地區第一類： (1) 具保育自然價值之自然區域、地形、植物及礦物之地區。 (2) 於重要特殊或多樣之野生動物棲息環境，為保育野生動物，維護物種多樣性，與自然生態之平衡需要，應加強保護之地區。 (3) 具有生態及保育價值之原始森林，具有生態代表性之地景、林型，特殊之天然湖泊、溪流、沼澤、海岸、沙灘等區域，為維護森林生態環境，保存生物多樣性，所應保護之國有林、公有林地；及為涵養水源及防止災害等目的，所劃設保安林地。 (4) 為保障水資源供應及維護水庫功能，經目的事業主管機關公告之水庫蓄水範圍。 (5) 為確保飲用水水源水質，避免有非法砍伐林木或開墾土地，土石採取及探礦、採礦，或相關污染水源水質之行為，所應劃定之地區。 (6) 符合國土保育性質，或屬於水資源開發、流域跨區域治理之水系或經公告之水道。 (7) 沿海富含珍貴稀有動植物之棲地及生態廊道，或生態景觀及自然地貌豐富特殊，及具有重要海岸生態系統，為保護與復育海岸資源劃定之地區。 (8) 海岸河口具生態多樣性及重要保育物種，具有水資源涵養功能之濕地。 2. 位於前1.範圍內之零星土地，得一併予以劃入。
	第二類	1. 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，具有下列條件之陸域地區，得劃設為國土保育地區第二類： (1) 國公有林地，依永續使用及不妨礙國土保安原則，發展經濟營林、試驗實驗、森林遊樂等功能之地區。 (2) 高山丘陵易因地質脆弱鬆軟或坡向特殊，致重力承載不足並產生坡度災害之地區。 (3) 河川野溪周邊因地質敏感及坡地特性，易因水土混合及重力作用後，夾帶土石沿坡面或河道流動所造成災害之地區。 (4) 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。 (5) 為維護自來水供應之水質水量，就水源保護需要所劃定之地區。 2. 現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島。 3. 位於前1.範圍內之零星土地，得一併予以劃入。
	第三類	國家公園計畫地區。
	第四類	屬都市計畫地區內保護或保育相關分區或用地，具有下列條件者，得劃設為國土保育地區第四類： 1. 水源（水庫）特定區、風景特定區都市計畫內保護或保育相關分區或用地，符合國土保育地區第一類劃設條件者。 2. 其他都市計畫地區內保護或保育相關分區或用地，符合國土保育性質，屬水資源開發、流域跨區域治理之水系或經公告之水道範圍內者。

### 三、臺南市國土功能分區劃設成果

#### (二) 海洋資源地區

本市海域管轄範圍劃設為海洋資源地區，劃設面積約230,923.32公頃，占計畫面積47.74%。

國土功能分區	報部面積 (公頃)	比例
海洋資源地區第一類之一	4,577.48	0.95%
海洋資源地區第一類之二	15,352.35	3.17%
海洋資源地區第一類之三	6,201.60	1.28%
海洋資源地區第二類	168,746.67	34.89%
海洋資源地區第三類	36,045.22	7.45%
<b>面積合計</b>	<b>230,923.32</b>	<b>47.74%</b>
面積占計畫實際計算(單位:公頃)		%

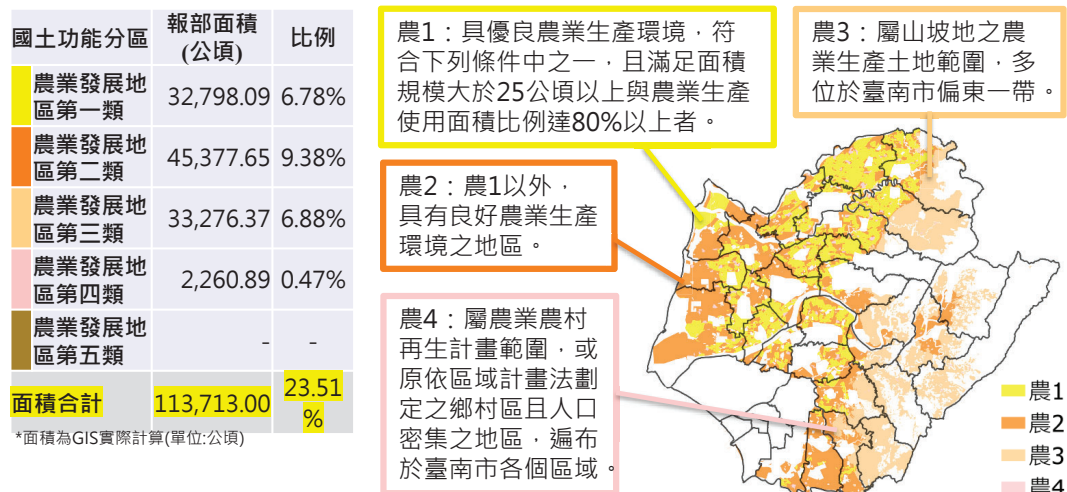


海洋資源地區劃設條件		
國土功能分區	分類	劃設條件
海洋保育地區	第一類之一	依其他法律於海域劃設之各類保護（育、留）區。
	第一類之二	使用性質具排他性之地區，於核准使用之特定海域範圍（包括水面、水體、海床或底土等），設置人為設施，管制人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。
	第一類之三	屬第一類之一及第一類之二以外之範圍，於直轄市、縣（市）國土計畫核定前，經行政院或中央目的事業主管機關會商相關機關核定之重大建設計畫，其使用需設置人為設施且具排他性者。
	第二類	使用性質具相容性之地區，於核准使用之特定海域範圍（包括水面、水體、海床或底土等），未設置人為設施；或擬增設置之人為設施，能維持其相容使用者。除特定時間外，有條件容許人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。

## 三、臺南市國土功能分區劃設成果

### (三) 農業發展地區

本市農業發展地區主要係依據臺南市108年度「配合國土計畫推動農地資源空間規劃」成果報告、109年非都市土地特定農業區及一般農業區檢討變更案之成果及112年農業局臺南市國土計畫農業發展區第一類及其相關作業檢討案進行劃設。



農業發展地區劃設條件		
國土功能分區	分類	劃設條件
農業發展地區	第一類	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，符合下列條件中之一，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；但依修正全國區域計畫辦理分區檢討變更後之特定農業區，得劃設為本分類土地： 1.投資重大農業改良設施之地區。 2.原依區域計畫法劃定之特定專用區仍須供農業使用之土地。 3.農業經營專區、農產專業區、集團產區。 4.養殖漁業生產區。 5.直轄市、縣(市)政府依據地方農業發展需要劃設者。
	第二類	具良好農業生產環境與糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區，不符合農業發展地區第一類條件，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。
	第三類	具有糧食生產功能且位於 <b>山坡地</b> 之農業生產土地，以及可供經濟營林，生產森林主、副產物及其設施之林產業用地，條件如下： 1.供農業使用，且無國土保育地區第一類或無第二類(國土保安、水源保護必要)之山坡地宜農、牧地。 2.可供經濟營林之林產業土地，且無國土保育地區劃設條件之山坡地宜林地。
	第四類	1.依原依區域計畫法劃定之鄉村區，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 <b>農村聚落</b> 。 2.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，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，得予劃設。 3.位於已核定 <b>農村再生計畫</b> 範圍內，屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，優先劃入。 4.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 <b>適度擴大其範圍</b> 。

### 三、臺南市國土功能分區劃設成果

#### (四)城鄉發展地區

本市城鄉發展地區以城鄉發展地區第一類(都市計畫區)為多，城鄉發展地區第二類之一(多為鄉村區)次之。另本市目前無原住民土地及經中央核定之原住民聚落，爰無城鄉發展地區第三類。

國土功能分區	報部面積(公頃)	比例
城鄉發展地區第一類	44,436.45	9.19%
城鄉發展地區第二類之一	3,111.55	0.64%
城鄉發展地區第二類之二	2,929.89	0.61%
城鄉發展地區第二類之三	572.77	0.12%
城鄉發展地區第三類	-	-
<b>面積合計</b>	<b>51,050.66</b>	<b>10.55%</b>

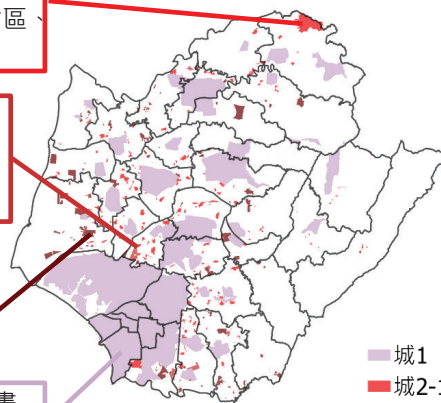
\*面積為GIS實際計算(單位:公頃)

城2-1：原區域計畫法之工業區、鄉村區特定專用區範圍。

城2-3：中央核定之重大建設計畫或本市短期城鄉發展性質。

城2-2：開發許可地區或獎勵投資工業區。

城1：本市都市計畫範圍(扣除涉及國4)。



城1  
 城2-1  
 城2-2  
 城2-3

國土功能分區	分類	劃設條件
城鄉發展地區	第一類	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。
	第二類之一	1.原依區域計畫法劃定之 <b>工業區</b> 。 2.原依區域計畫法劃定之鄉村區，符合下列條件之一者，得劃設城鄉發展地區： (1)位於都市計畫地區(都市發展率達一定比例以上)周邊相距一定距離內者。 (2)非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者。符合都市計畫法規定應擬定 <b>鄉街計畫者</b> 。 3.原依區域計畫法劃定之特定專用區達一定面積規模以上，且具有城鄉發展性質者。 4.位於前1、2、3.範圍內之零星土地，得一併予以劃入。
	第二類之二	1.核發 <b>開發許可</b> 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)、屬依原獎勵投資條例同意案件或前經行政院專案核定免徵得區域計畫擬定機關同意案件，且具有城鄉發展性質者。 2.位於前2.範圍內之零星土地，得一併予以劃入。
	第二類之三	1.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 <b>具體規劃內容或可行財務計畫者</b> 。 2.符合直轄市、縣(市)國土計畫之成長管理計畫及 <b>鄉村地區整體規劃</b> 下，為因應居住或產業發展需求、提供或改善基礎公共設施、提高當地生活環境品質等原因，符合下列條件之一，得適度擴大原依區域計畫法劃定之鄉村區或工業區範圍，其範圍應儘量與既有鄉村區或工業區性質相容，避免影響當地居住或產業發展情形： (1)為居住需求者，應儘量配合當地人口發展趨勢及人口結構情形，且當地鄉(鎮、市、區)範圍內既有鄉村區可建築土地並無閒置或可提供再利用情形。 (2)為產業需求者，應儘量與當地既有產業相容者為原則，除係配合當地產業發展趨勢，且當地鄉(鎮、市、區)範圍內既有工業區並無閒置或可提供再利用情形。 (3)為提供或改善基礎公共設施者，以污水處理設施、自來水、電力、電信、公園、道路、長期照護或其他 <b>必要性公共設施</b> ，且以服務當地既有鄉村區或工業區為原則。 (4)為提高當地生活環境品質者，以當地既有鄉村區居住密度高於全國標準為原則。 3.基於集約發展原則，依原區域計畫法規定取得開發許可案件或依本法取得使用許可案件，得依下列規定檢討劃設其適度擴大範圍： (1)與原開發許可計畫或使用許可計畫範圍相毗鄰，且經目的事業主管機關認定屬同一興辦事業計畫，並取得目的事業主管機關核准興辦事業計畫之文件或原則同意等意見文件。 (2)需符合各級國土計畫部門空間發展策略(計畫)之總量或區位指導。 (3)需符合各級國土計畫之空間發展及成長管理策略(計畫)指導，避免使用環境敏感地區土地。但因零星夾雜無可避免納入該等土地者，於檢討變更國土功能分區後，該零星夾雜土地依環境敏感地區土地使用指導原則使用。 4.位於前1、2、3.範圍內之零星土地，得一併予以劃入。
	第三類	原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之鄉村區得予劃設。

## 參、國土計畫土地使用管制

### 一、都市計畫區、國家公園區法令適用

- 都市計畫區、國家公園實施都市計畫或國家公園計畫者，**仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制**。(國土計畫法第23條)

不受國土計畫法之衝擊

#### 國土計畫法第23條

- 國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。
- 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。**但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。**
- 前項規則中涉及原住民族土地、海域及部落之使用管制者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。
- 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。
- 國防及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。**

國土計畫土地使用管制規則第6條附表一

分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區				農業發展地區
				第1	第2	第1	第2	
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	●	●	●	●	●
			森林經營管理設施	●	●	●	●	●
	1-3	林業設施	林業經營管理之職工辦公、倉庫等	○	○	●	●	●
			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	○	○	○	○	○
			其他森林遊樂設施	○	○	○	○	○
			其他	○	○	○	○	○
1-5	農作使用	農作使用	●	●	●	●	●	
1-6	農田水利設施	農田水利設施	●	●	●	●	●	
1-7	農作產銷設施	農作管理設施	●	●	●	●	●	
		農作加工設施	●	●	●	●	●	
1-8	水產設施	農產品貯藏設施	○	○	○	○	○	
		室內水產養殖生產設施	○	○	○	○	○	
		水產加工設施	○	○	○	○	○	
		水產品貯藏設施	○	○	○	○	○	
		水產品製罐設施	○	○	○	○	○	
1-9	畜牧設施	畜舍設施	○	○	○	○	○	
		糞池設施	○	○	○	○	○	
		飼料儲存設施	○	○	○	○	○	
		其他	○	○	○	○	○	
1-10	農業科產設施	軍用軍用設施	○	○	○	○	○	
		農業科產設施	○	○	○	○	○	
1-11	農舍	農舍及農舍附屬設施	○	○	○	○	○	
		其他	○	○	○	○	○	

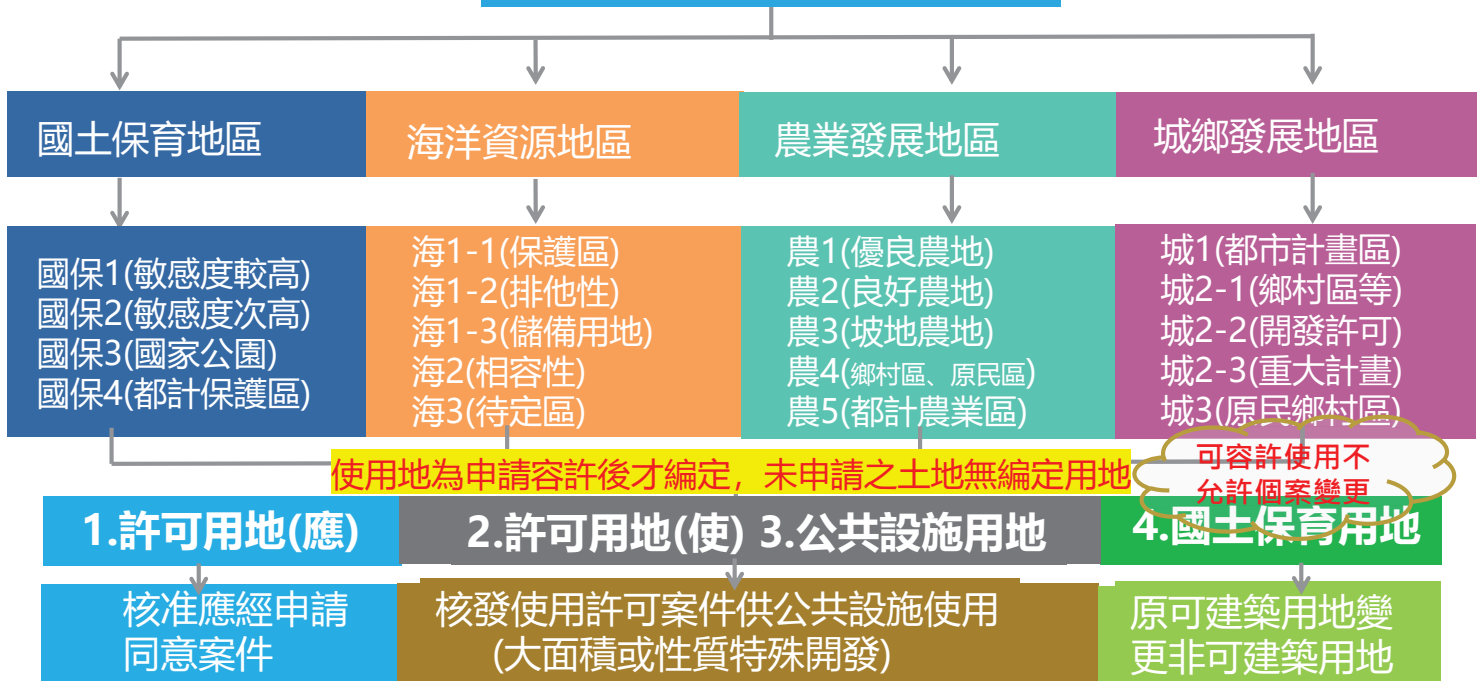
### 土地管制(3)

國土計畫土地使用管制規則第5條、第6條

實施都市計畫及國家公園計畫以外之土地，依本法及本規則規定之土地使用管制方式，編定下列使用地：一、許可用地（應）...。二、許可用地（使）...。三、公共設施用地...。四、國土保育用地...

實施都市計畫及國家公園計畫以外之土地經劃設為國土保育地區、農業發展地區及城鄉發展地區各分類，應依附表一規定之免經申請同意、應經申請同意或禁止之使用項目及其細目使用，並應符合各使用項目及其細目之目的事業主管機關所定相關法令規定。

### 國土計畫土地管制架構



# 參、國土計畫土地使用管制

注意最新  
版圖又表？



## 二、依國土計畫土地使用管制規則進行用途管制

內政部國土管理署「國土計畫土地使用管制專區」

### (一) 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

國土署網站公布113年11月法規會審查後版

群組編號	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
				圖1	圖2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3			
									非農	農					
I 農業	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	①：使用面積限二公頃以下。 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，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。 ③：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。 ④：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。 ⑤：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。 ⑥：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、養種用地、特定目的事業用地。 ⑦：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、養種用地、室內水產養殖生產設施、特定目的事業用地。
			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安全	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
			其他森林遊樂設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	1-5	農作使用	農作使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	1-6	農作水利設施	農作水利設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	1-7	農作產銷設施	農作生產設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農作管理設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農作加工設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農作集運設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	1-8	水產設施	農產品貯藏設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
農產品製罐設施			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
室內水產養殖生產設施			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
水產養殖管理設施			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
水產品加工設施			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		

一、「●」代表免經申請同意使用；○(或其他實心圖數字)代表符合備註欄位之○(或其他實心圖數字)條件者，得免經申請同意使用，未符合者禁止使用。  
 二、「○」代表應經申請同意使用；◎(或其他空心圖數字)代表符合備註欄位之◎(或其他空心圖數字)條件者，得應經申請同意使用，未符合者禁止使用。  
 三、「×」代表禁止使用。

# 參、國土計畫土地使用管制

看懂圖又表？  
O?X?

## 二、依國土計畫土地使用管制規則進行用途管制

### (一) 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

類型	符號	條件
免經申請同意	●	與國土功能分區分類劃設性質相符之使用項目。 ex. 1.國土保育地區：保育、林業 2.農業發展地區：農業 3.城鄉發展地區：住商、產業
應經申請同意	○	屬建築物或設施、公共設施或公用事業等，且經會商有關機關認為應審視其對所在國土功能分區分類影響之使用項目(例如公共設施、遊憩等)。
附條件允許(申請)使用	① / ①	1.屬原依區域計畫法之使用地既有容許使用項目者。 2.僅限於原依區域計畫法合法編定之使用地(建築用地、農牧用地.....)範圍內使用。
依核准計畫或申請內容實施管制	—	已依區域計畫法規定核准之臨時使用、容許使用、使用地變更編定、開發許可、海域用地區位許可，按原核准計畫管制。

## 參、國土計畫土地使用管制

### 二、依國土計畫土地使用管制規則進行用途管制

看懂圈又表？  
農業區不能做  
住宅、零售？

#### (二)附表一重點說明:

- 原合法使用住宅、零售等建地位於農業發展地區仍得免經申請同意。

113年10月28日法規會審查後版本

使用項目	細目	國一	國二	農一	農二	農三	農四	城二之一	城三	備註
住宅	住宅 民宿	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	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:限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
	零售 設施	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
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:限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
	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	×	×	×	×	×	○	○	○	

一、「●」代表免經申請同意使用；●(或其他實心圈數字)代表符合備註欄位之●(或其他實心圈數字)條件者，得免經申請同意使用，未符合者禁止使用。  
 二、「○」代表應經申請同意使用；◎(或其他空心圈數字)代表符合備註欄位之◎(或其他空心圈數字)條件者，得應經申請同意使用，未符合者禁止使用。  
 三、「×」代表禁止使用。

## 參、國土計畫土地使用管制

### 二、依國土計畫土地使用管制規則進行用途管制

原來合法之農  
舍、農業設施  
不受影響

#### (二)附表一重點說明:

- 原區域計畫法之**農牧用地**、**養殖用地**、**鹽業用地**原則上興建農舍，於各國土功能分區皆為「免經申請同意使用」；惟重疊管制之下，仍應注意其他各目的事業主管機關相關法令之規定(例如**農業發展條例**等)。

[※附表一為**正面表列**，即非屬原區域計畫法之農牧用地、養殖用地、鹽業用地，於各國土功能分區皆不得申請作農舍使用，例如森林區林業用地。]

113年10月28日法規會審查後版本

使用項目	細目	國一	國二	農一	農二	農三	農四	城二之一	城三	備註
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	

一、「●」代表免經申請同意使用；●(或其他實心圈數字)代表符合備註欄位之●(或其他實心圈數字)條件者，得免經申請同意使用，未符合者禁止使用。  
 二、「○」代表應經申請同意使用；◎(或其他空心圈數字)代表符合備註欄位之◎(或其他空心圈數字)條件者，得應經申請同意使用，未符合者禁止使用。  
 三、「×」代表禁止使用。

## 參、國土計畫土地使用管制

### 二、依國土計畫土地使用管制規則進行用途管制

#### (二)附表一重點說明:

- 原合法使用住宅、零售等**甲乙丙建地**位於農業發展地區**仍得免經申請同意**。
- 原來在**丁建**之綜合及一般零售設施被劃為國保區、農1~農3應經申請同意。

113年10月28日法規會審查後版本

使用項目	細目	國一	國二	農一	農二	農三	農四	城二之一	城三	備註
住宅	住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	●:限於原區域計畫法編定之甲建、乙建、丙建。 ◎: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 ○	
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 ○	●: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。 ◎:限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
	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	×	×	×	×	×	○	○	○	

一、「●」代表免經申請同意使用；①(或其他實心圈數字)代表符合備註欄位之①(或其他實心圈數字)條件者，得免經申請同意使用，未符合者禁止使用。  
二、「○」代表應經申請同意使用；◎(或其他空心圈數字)代表符合備註欄位之◎(或其他空心圈數字)條件者，得應經申請同意使用，未符合者禁止使用。  
三、「×」代表禁止使用。

## 參、國土計畫土地使用管制

### 二、依國土計畫土地使用管制規則進行用途管制

#### (三)國土計畫之使用強度(建蔽率及容積率):

各國土功能分區及其分類土地之  
建蔽率及容積率上限

附表三

※例外情形

屬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、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地，且從事附表一規定之免經申請同意使用項目者，不受影響。

附表四

◆ 既有合法用地維持現行使用強度，新劃入分區用地依新規定使用強度。  
(限「免經申請同意」項目)

• 附表三、**國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區**之建蔽率及容積率上限表

國土署網站公布113年11月法規會審查後版本

附表三

國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之建蔽率及容積率上限表

國土功能分區及其分類		建蔽率 (%)	容積率 (%)
國土保育地區	第一類	十	三十
	第二類	二十	六十
農業發展地區	第一類	三十	九十
	第二類	五十	一百二十
	第三類	四十	一百二十
	第四類	平地	六十
山坡地		四十	一百二十
城鄉發展地區	第二類之一	平地	六十
		山坡地	四十
	第三類	平地	六十
		山坡地	四十

註：

- 一、上開山坡地範圍依中央及直轄市農業主管機關公告範圍為準。
- 二、本規則另有規定者，應依其規定辦理。

說明：配合第十三條第一項規定，明定各國土功能分區及其分類土地，於依法核准使用同意或使用許可後，其建蔽率及容積率上限。

• 附表四、**依原區域計畫法編定之可建築用地**之建蔽率及容積率上限表

國土署網站公布113年11月法規會審查後版本

附表四

依國土計畫土地使用管制規則第三條第一項規定註記之可建築用地建蔽率及容積率上限表

依本規則第三條第一項規定註記之使用地編定類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
甲種建築用地	六十	二百四十	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定有建蔽率、容積率且低於本規則規定者，依其規定辦理。
乙種建築用地	六十	二百四十	
丙種建築用地	四十	一百二十	
丁種建築用地	七十	三百	
窯業用地	六十	一百二十	
鹽業用地	六十	八十	
礦業用地	六十	一百二十	
交通用地	四十	一百二十	
遊憩用地	四十	一百二十	
殯葬用地	四十	一百二十	
特定目的事業用地	六十	一百八十	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。
	七十	一百八十	

註：本規則另有規定者，應依其規定辦理。

說明：配合第十三條第二項規定，明定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、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地，且從事附表一規定免經申請同意使用項目之建蔽率及容積率上限。

## 參、國土計畫土地使用分區變更

### 三、透過通盤檢討、重大災害、重大公共建設適時檢討

- 除通檢、重大災害、加強資源保育、國防及重大建設等得適時檢討變更之情形外，無法變更功能分區。全國國土計畫每10年通檢一次，直轄市、縣(市)國土計畫每5年通檢一次，由擬定計畫之機關辦理。(國土計畫法第15條)

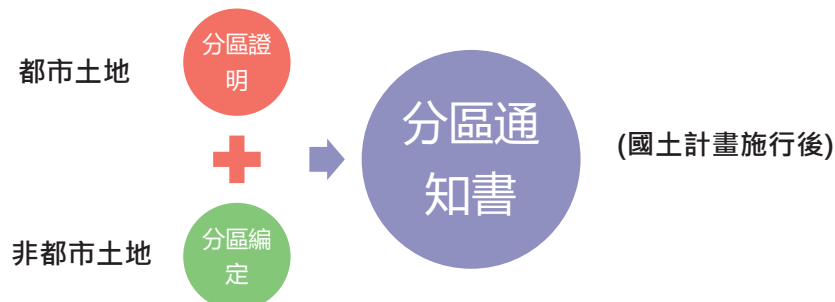
- 1.全國國土計畫公告實施後，直轄市、縣(市)主管機關應依中央主管機關規定期限，辦理直轄市、縣(市)國土計畫之擬訂或變更。但其全部行政轄區均已發布實施都市計畫或國家公園計畫者，得免擬訂直轄市、縣(市)國土計畫。
- 2.直轄市、縣(市)主管機關未依前項規定期限辦理直轄市、縣(市)國土計畫之擬訂或變更者，中央主管機關得逕為擬訂或變更，並準用第十一條至第十三條規定程序辦理。
- 3.國土計畫公告實施後，擬訂計畫之機關應視實際發展情況，全國國土計畫每十年通盤檢討一次，直轄市、縣(市)國土計畫每五年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有下列情事之一者，得適時檢討變更之：
  - 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞。
  - 二、為加強資源保育或避免重大災害之發生。
  - 三、政府興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫。
  - 四、其屬全國國土計畫者，為擬訂、變更都會區域或特定區域之計畫內容。
  - 五、其屬直轄市、縣(市)國土計畫者，為配合全國國土計畫之指示事項。
- 4.前項第一款、第二款及第三款適時檢討變更之計畫內容及辦理程序得予以簡化。

## 肆、分區管制的落實



### 一、國土功能分區不登載於謄本，需申請國土功能分區通知書

- 目前都市土地核發土地使用分區證明，非都市土地於土地登記簿查得土地分區及編定用地別，清楚明確。
- 未來依據「國土功能分區通知書申請作業要點」第2點，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。申請核發「國土功能分區通知書」，且係屬「觀念通知」性質。



## 肆、分區管制的落實



### 區域計畫法違反非都市土地編定使用之罰則

- 如違反非都市土地管制使用者，依區域計畫法第21條及第22條規定，由該管直轄市或縣（市）政府處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。再不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。前2項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處6個月以下有期徒刑或拘役。

## 04 違反區域計畫法非都市土地編定使用之罰則



## 肆、分區管制的說明



## 臺南市政府辦理違反區域計畫法案件裁罰基準

- 違規案件依區域計畫法第21條規定處以罰鍰者，其裁罰基準如附表一。
- 依區域計畫法第21條規定限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀者，其裁量基準如附表二。

附表一

(單位：新臺幣)

違反使用面積	裁罰對象	裁罰基準 (第一次裁罰)	裁罰基準 (第二次裁罰)	裁罰基準 (第三次裁罰)	裁罰基準 (第四次裁罰)	裁罰基準 (第五次裁罰)	裁罰基準 (第六次以上裁罰)
五千平方公尺以下	行為人	六萬元	九萬元	十二萬元	十五萬元	十八萬元	二十一萬元
	負土地使用管理責任之人			六萬元	九萬元	十二萬元	十五萬元
五千零一平方公尺至一萬平方公尺	行為人	九萬元	十二萬元	十五萬元	十八萬元	二十一萬元	二十四萬元
	負土地使用管理責任之人			九萬元	十二萬元	十五萬元	十八萬元
一萬零一平方公尺至一萬五千平方公尺	行為人	十二萬元	十五萬元	十八萬元	二十一萬元	二十四萬元	二十七萬元
	負土地使用管理責任之人			十二萬元	十五萬元	十八萬元	二十一萬元
一萬五千零一平方公尺以上	行為人	十五萬元	十八萬元	二十一萬元	二十四萬元	二十七萬元	三十萬元
	負土地使用管理責任之人			十五萬元	十八萬元	二十一萬元	二十四萬元

## 肆、分區管制的說明



## 臺南市政府辦理違反區域計畫法案件裁罰基準

- 違規案件依區域計畫法第21條規定處以罰鍰者，其裁罰基準如附表一。
- 依區域計畫法第21條規定限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀者，其裁量基準如附表二。

附表二

違規案件種類情形	裁罰基準					
	第一次	第二次	第三次	第四次	第五次	第六次(以上)
情節重大案件	依附表一處以罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀，同時通知負土地使用管理責任之人，請其善盡管理義務。	依附表一處以罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀，並對該違規土地(或地上物)停止供水、供電。	依區域計畫法規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。	依區域計畫法規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。	依區域計畫法規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。	依區域計畫法規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。
特定行業案件	依附表一處以罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀，同時通知負土地使用管理責任之人，請其善盡管理義務。	依附表一處以罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀，同時通知負土地使用管理責任之人，請其善盡管理義務。	依附表一同時併處行為人及負土地使用管理責任之人罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀。	依附表一同時併處行為人及負土地使用管理責任之人罰鍰，令其立即停止違規使用或恢復原狀，並對該違規土地(或地上物)停止供水、供電。	依區域計畫法規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。	依區域計畫法規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。
特殊案件	依附表一處以罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀，同時通知負土地使用管理責任之人，請其善盡管理義務。	依附表一處以罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀，並對該違規土地(或地上物)停止供水、供電。	依區域計畫法規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。	依區域計畫法規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。	依區域計畫法規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。	依區域計畫法規定，移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。
一般案件	依附表一處以罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀，同時通知負土地使用管理責任之人，請其善盡管理義務。	依附表一處以罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀，同時通知負土地使用管理責任之人，請其善盡管理義務。	依附表一同時併處行為人及負土地使用管理責任之人罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀。	依附表一同時併處行為人及負土地使用管理責任之人罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀。	依附表一同時併處行為人及負土地使用管理責任之人罰鍰，並令其立即停止違規使用或恢復原狀。	除作為住家(農舍)使用外，依本法規定移送臺灣臺南地方檢察署偵辦。

## 肆、分區管制的落實



### 二、國土計畫法未符合國土功能分區及其分類使用之罰則

**國土計畫法第38條**：從事未符合國土功能分區及其分類使用原則，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人**新臺幣100萬元以上500萬元以下罰鍰**。

有下列情形之一者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人**新臺幣30萬元以上150萬元以下罰鍰**：

- 一、未經使用許可而從事符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用。
- 二、未依許可使用計畫之使用地類別、使用配置、項目、強度進行使用。違反第23條第2項或第4項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人**新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰**。

## 肆、分區管制的說明

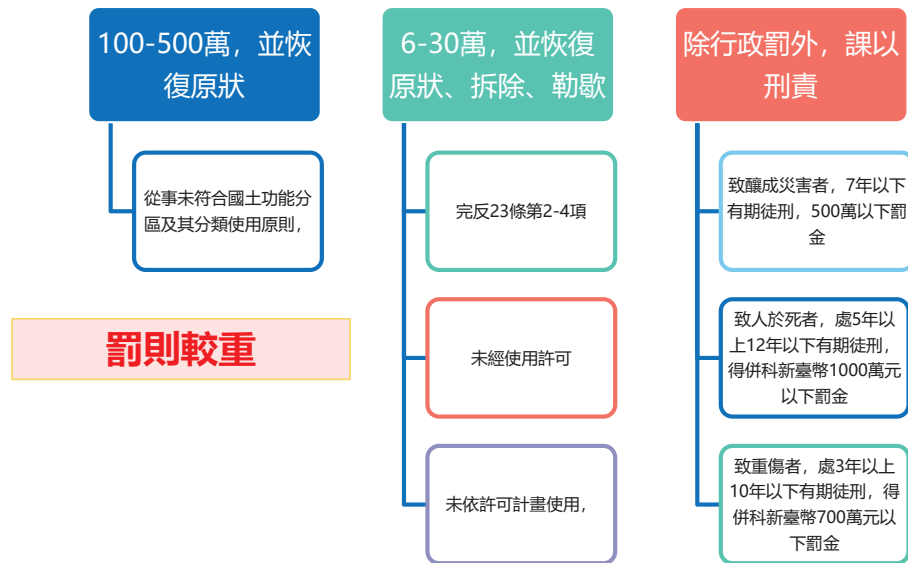


### 從事未符合國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用者之罰則為何？

- 依前三項規定處罰者，該管直轄市、縣（市）主管機關得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀；於管制使用土地上經營業務者，必要時得勒令歇業，並通知該管主管機關廢止其全部或一部登記。前項情形經限期變更使用、停止使用、拆除地上物恢復原狀或勒令歇業而不遵從者，得按次依第一項至第三項規定處罰，並得依行政執行法規定停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由行為人負擔。
- 有第一項、第二項第一款或第三項情形無法發現行為人時，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；屆期不履行，直轄市、縣（市）主管機關得依行政執行法規定辦理。前項土地或地上物屬公有者，管理人於收受限期恢復原狀之通知後，得於期限屆滿前擬定改善計畫送主管機關核備，不受前項限期恢復原狀規定之限制。但有立即影響公共安全之情事時，應迅即恢復原狀或予以改善。

## 04 國土計畫法未符合功能分區及其分類之罰則

67



## 05

### 伍、問題及挑戰



#### 一、政策執行與社會共識問題

- 113/12/31立法院修法展期。
  1. 各主管機關相關配套法令、行政規則之修訂或過渡因應措施尚未完備，配套不足將引發更大混亂，民眾難以了解國土計畫制度具體影響，恐造成其恐慌及對於國土計畫執行產生疑義。
  2. 部分縣市國土計畫劃設成果未完成，無法全國一起如期實施，不分黨派立委表達反對，社會缺乏共識，可行性低。

68

## 伍、問題及挑戰



### 二、國土計畫相關子法、配套需完備

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 國土計畫法施行細則</li> <li>➤ 國土永續發展基金收支保管及運用辦法</li> <li>➤ 內政部國土計畫審議會設置要點</li> <li>➤ 國土計畫適時檢討變更簡化辦法</li> <li>➤ 性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準</li> <li>➤ 實施國土計畫管制所受損失補償辦法</li> <li>➤ 重大公共設施或公用事業計畫認定標準</li> <li>➤ 國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法</li> <li>➤ 國土利用現況調查辦法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 土地利用監測辦法</li> <li>➤ 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</li> <li>➤ 國土計畫使用許可審查費收費辦法</li> <li>➤ 填海造地施工管理辦法</li> <li>➤ 國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法</li> <li>➤ 國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法</li> <li>➤ 國土永續發展基金水電事業機構附徵及罰鍰提撥辦法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 國土計畫使用許可程序辦法</li> <li>➤ 使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法</li> <li>➤ 一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準</li> <li>➤ 國土計畫土地使用管制規則</li> <li>➤ 國土計畫使用許可審議規則</li> <li>➤ 國土保育費及影響費收取辦法</li> <li>➤ 原住民族土地使用管制規則</li> </ul>
--	--	--

## 伍、問題及挑戰



### 三、與國土計畫法相關之法規需要配合修正

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 土地稅法</li> <li>➤ 耕地三七五減租條例</li> <li>➤ 土地徵收條例</li> <li>➤ 農村社區土地重劃條例</li> <li>➤ 農業發展條例</li> <li>➤ 區段徵收實施辦法</li> <li>➤ 地籍測量實施規則</li> <li>➤ 平均地權條例施行細則</li> <li>➤ 土地徵收補償市價查估辦法</li> <li>➤ 農地重劃條例施行細則</li> <li>➤ 農村社區土地重劃條例施行細則</li> <li>➤ 地價調查估計規則</li> <li>➤ 農業用地興建農舍辦法</li> <li>➤ 土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 申請土地登記應附文件法令補充規定</li> <li>➤ 限制登記作業補充規定</li> <li>➤ 辦理土地複丈與建物測量補充規定</li> <li>➤ 未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點</li> <li>➤ 地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉(鎮、市、區)公所檢查聯繫作業要點</li> <li>➤ 地價基準地選定及查估要點</li> <li>➤ 農村社區土地重劃範圍勘選作業要點</li> <li>➤ 耕地分割執行要點</li> <li>➤ 登記原因標準用語(有關註記(AX)之備註用語)</li> </ul>
---	--

## 伍、問題及挑戰



### 四、國土計畫保障既有權益的基本原則需要加強宣導

1. 國土保育地區第1類劃設條件多為既有「河川區域範圍」、「水庫蓄水範圍」、「保安林地」，國土保育地區第2類劃設條件多為既有「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」等環境敏感地區，皆為目的事業主管機關依法劃定，且原即受相關法令限制。
2. 國土計畫土地使用管制基本原則：「保障既有合法權利：合法建築物、設施不受影響，可以繼續使用。」屬於區域計畫實施前或原合法之建築物(例如合法農舍)、設施不符合國土計畫容許使用情形者，得維持原來之合使用，並得以修繕；如有增建、改建、重建等需求時，則應依照國土計畫地使用管制規則規定辦理。(國土法 32)
3. 已編定為農業用地者，可以繼續農作生產、農作管理、養畜養禽、休閒農業等。

## 伍、問題及挑戰



### 四、國土計畫保障既有權益的基本原則需要加強宣導

4. 國土功能分區劃設，係依內政部國土管理署訂定之「國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊」所載各國土功能分區劃設條件辦理。目前區域計畫法劃定之鄉村區或工業區或具城鄉發展性質之特定專用區，或符合得納入鄉村區單元原則之土地，符合城鄉發展地區第2-1類劃設條件。
5. 為了保障既有可建築用地之合法使用權益，依原區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種建築用地，未來原則無須向國土計畫主管機關申請，即可從事住宅、零售設施(特種零售設施除外)、辦公處所、營業處所(特種服務設施除外)、餐飲設施等一般生活所需之土地使用。

## 伍、問題及挑戰



### 五、未來國土計畫土地使用管制較複雜



內政部國土管理署「國土計畫土地使用管制專區」

- 國土計畫會依照「國土功能分區及其分類」進行管制，並依照各國土功能分區及其分類之性質，以及使用項目對於環境之影響，訂定「免經申請同意使用項目」、「應經申請同意使用項目」(完整容許使用情形表草案請參考內政部國土管理署網站「國土計畫土地使用管制專區」網頁)。
- 如果土地使用達到一定規模(例如2公頃、5公頃.....)以上，或從事性質特殊(例如採礦)之土地使用，則要申請「使用許可」，需要申請使用許可的項目，內政部會另外訂定「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準」。

## 簡報結束 感謝聆聽

