

國土計畫土地使用管制

**怎 麼 管**

# 面臨問題

## 區域計畫管制出現 什麼問題？

- 現行區域計畫依使用地進行管制，未考量未來發展需求及環境敏感地區。
- 不論位於何種分區，相同使用地之管制內容都相同。

# 解決方式

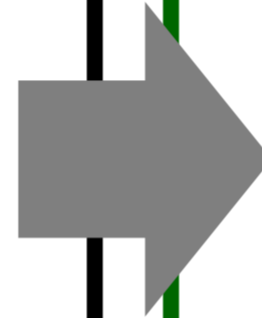
## 未來依**國土功能分區** **分類**管制

- 國土功能分區分類之劃設是依照土地資源特性，區分適宜及不適宜發展地區。
- 不同國土功能分區分類之使用地有不同的管制。

# 面臨問題

使用地是否**消失**？

- 目前全國非都市土地大多已編定使用地。



# 解決方式

未來使用地仍將**保留**

- 未來仍將保留使用地，以「轉載」方式辦理，並作為既有權益保障之依據。



## 土地使用身分證

**舊**

姓名 **農牧用地**

面積 100平方公尺

地段 ○○市(縣) ○○  
鄉(鎮/市/區)○○  
段○○小段



不落簿

**新**



## 土地使用身分證

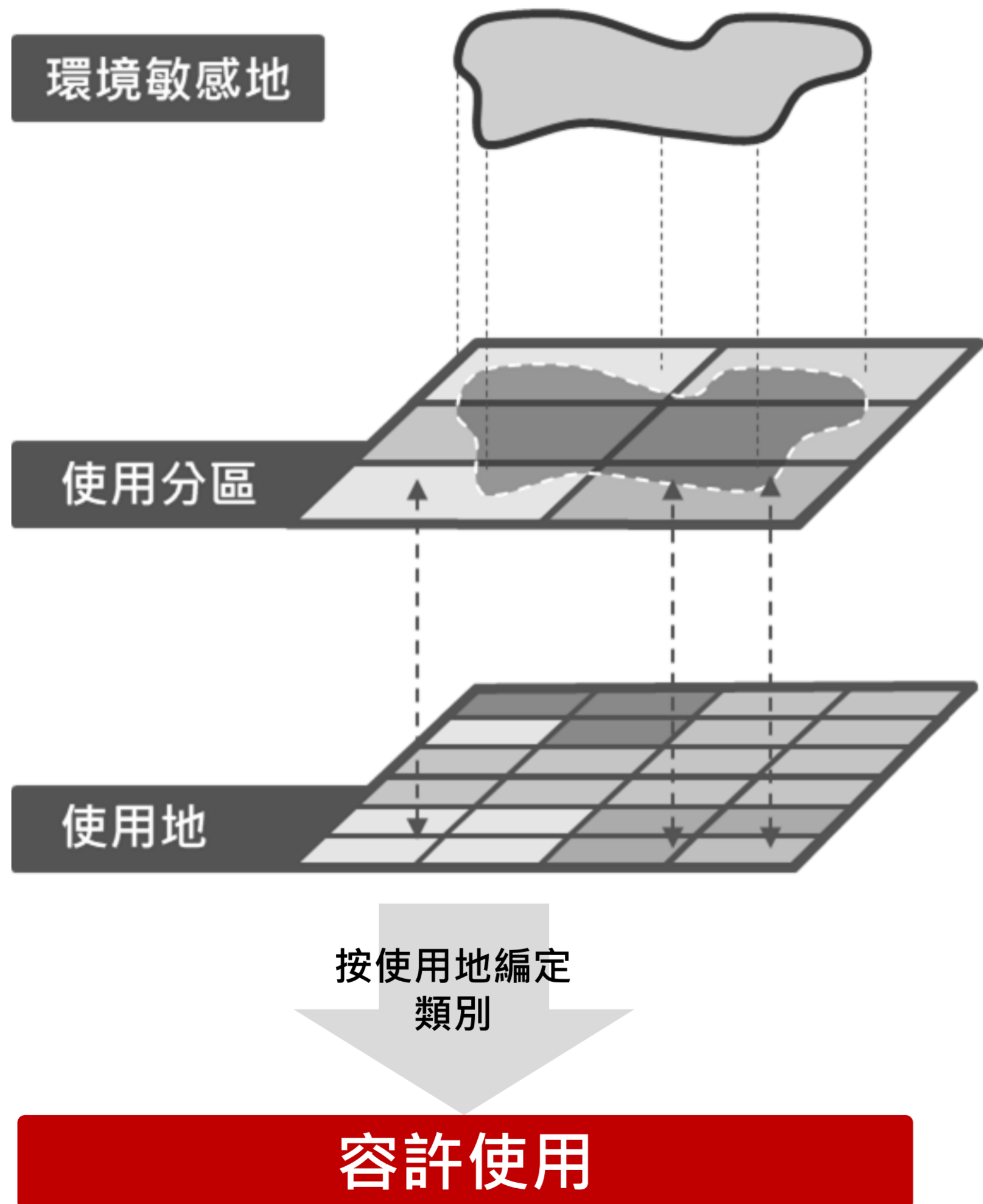
姓名 **國土保育地區  
(農業生產用地)**

面積 100平方公尺

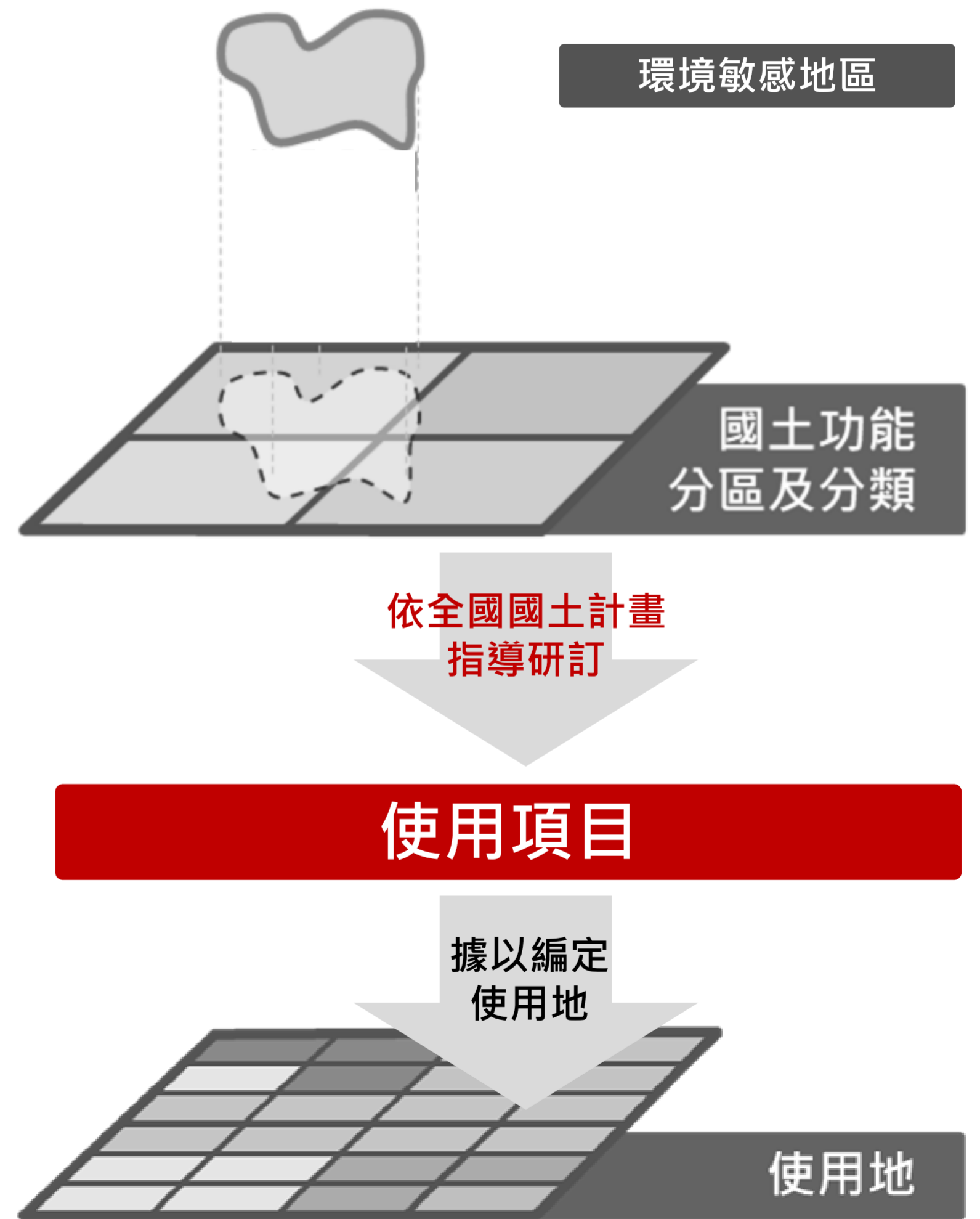
地段 ○○市(縣) ○○  
鄉(鎮/市/區)○○  
段○○小段



# 區域計畫



# 國土計畫



# 面臨問題

## 使用地怎麼編定？

- 現行區域計畫法下之使用地，係按使用現況編定。
- 如屬開發許可者，按開發計畫編定。

# 解決方式

## 按國土/使用計畫編定

- 第1次編定：除縣市國土計畫另有規定者外，其餘直接按現行區域計畫法之使用地編定方式辦理，惟酌予調整名稱。
- 未來屬使用許可者，按使用計畫編定。

國土計畫法下之使用地	現行使用地類別
1.建築用地	1.甲種建築用地
	2.乙種建築用地
	3.丙種建築用地
2.產業用地	4.丁種建築用地
3.農業生產用地	5.農牧用地
4.農業設施用地	19.特定目的事業用地
5.林業用地	6.林業用地
6.養殖用地	7.養殖用地
7.礦石用地	8.鹽業用地
	9.礦業用地
	10.窯業用地
8.交通用地	11.交通用地
9.水利用地	12.水利用地
10.遊憩用地	13.遊憩用地

國土計畫法下之使用地	現行使用地類別	
11.文化資產保存用地	14.古蹟保存用地	
12.生態保護用地	15.生態保護用地	
13.國土保安用地	16.國土保安用地	
14.殯葬用地	17.殯葬用地	
15.海域用地	18.海域用地	
16.宗教用地	3.丙種建築用地	
	13.遊憩用地	
	19.特定目的事業用地	
17.能源用地	19.特定目的事業用地	
		18.環保用地
		19.機關用地
		20.文教用地
		21.衛生及福利用地
		22.特定用地
		23.暫未編定用地
20.暫未編定用地		

# 面臨問題

## 未來如何管制？

- 未來各國土功能分區分類下，包含各種使用地，亦即幾乎每個國土功能分區分類下，可以允許所有容許使用項目。
- 既有權益是否受到影響？

# 解決方式

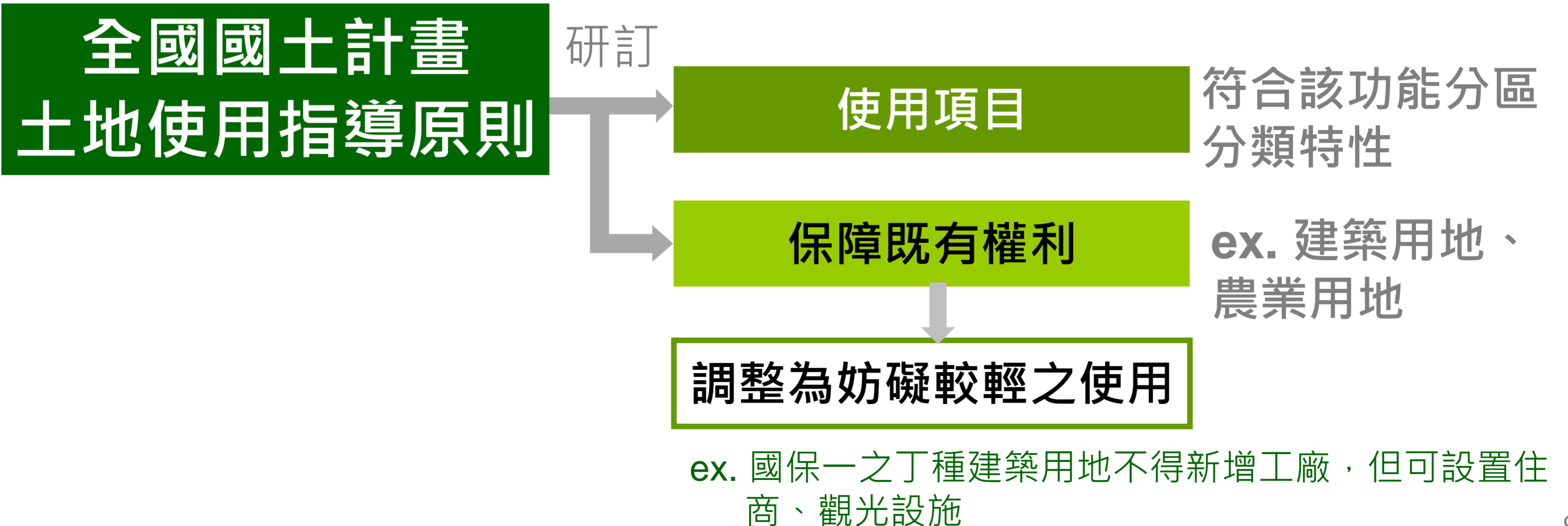
## 按國土功能分區分類 管制

- 未來按國土功能分類研訂土地使用項目，如與國土功能分區性質顯不相容者，將不納入未來使用項目。
- 惟基於既有權益保障，如屬既有可建築用地之使用項目，將調整為妨礙目的較輕之使用。
- 詳如附表1、2。



按 **國土功能分區分類** 研訂土地使用項目  
依 **使用地** 保障既有合法權益

既有合法使用，可維持原來使用；  
未來新增使用，按



# 全國國土計畫 土地使用指導原則

研訂

使用項目

保障既有權利

免經同意 / 應經同意

## 主要容許使用項目（主軸設施）

ex.

1. 國土保育地區：保育、林業等相關使用
2. 農業發展地區：農業相關使用
3. 城鄉發展地區：住商、產業等相關設施

對於各該國土功能分區分類下之主要容許使用項目（主軸設施）有所影響，應向國土計畫主管機關申請，經同意後使用。

# 全國國土計畫 土地使用指導原則

研訂

使用項目

保障既有權利

原屬區域計畫編定之**可建築用地**保有一定建築權利

## 適用條件：

1. 既有使用地編定類別：現行甲、乙、丙種建築用地、丁種建築用地、遊憩用地。
2. 未來國土功能分區分類：國土保育地區、農業發展地區。

## 使用項目：

1. 排除特殊性設施項目，**ex.**礦業相關設施。
2. 排除對於環境影響程度較高項目，**ex.**工業相關設施。
3. 以「居住、商業、觀光遊憩」為原則。

全國國土計畫土地使用指導事項

使用項目

國保一

主要  
使用  
項目

供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育使用

- 1.水源保護設施
- 2.自然生態保育設施
- 3.林業使用（不含設施）
- 4.文化資產保存設施

必要性基礎維生公共設施

- 1.交通相關設施
- 2.能源相關設施
- 3.水利相關設施
- 4.廢（汙）水處理設施

自然資源體驗設施

- 1.戶外公共遊憩設施（人行步道、涼亭、遊客服務設施）

保障  
既有  
權利  
項目

既有合法農業（限於既有農業用地）

- 1.林業設施
- 2.農作生產設施
- 3.水產養殖生產設施
- 4.養畜、養禽設施

提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施（限於既有可建築用地）

- 1.零售設施
- 2.餐飲設施

原依區域計畫法編定之可建築用地（限於既有可建築用地）

- 1.森林遊樂設施
- 2.住宅
- 3.商業相關設施（零售、餐飲設施）
- 4.旅館
- 5.遊憩相關設施（不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施）

**補充說明：國保一原則不得新增建築用地，但既有可建築用地之發展權將予以保障。**

不得再  
新增

- 1.工業設施
- 2.礦業設施
- 3.窯業設施

	全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目
主要 使用 項目	提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等資源之永續經營，得允許一定規模以下開發利用或建築行為	1.水源保護設施 2.自然生態保育設施 3.林業使用、林業設施 4.文化資產保存設施 5.採礦、土石採取、砂土石碎解洗選加工設施
	一般性及基礎維生公共設施	1.交通相關設施 2.能源相關設施 3.水利相關設施 4.廢棄物及汙水處理設施 5.行政文教及衛生福利設施 6.安全設施 7.殯葬設施
	生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施	1.森林遊樂設施 2.自然體驗型之遊憩相關設施（人行步道、涼亭、遊客服務設施、露營、登山）
保障 既有 權利	既有合法農業（限於既有農業用地）	1.農業生產、加工、集運、休閒設施 2.水產養殖生產、集運設施 3.養畜、養禽設施
	提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施（限於既有可建築用地）	1.零售設施 2.餐飲設施
	原依區域計畫法編定之可建築用地（限於既有可建築用地）	1.住宅 2.商業相關設施（零售、餐飲設施、辦公處所） 3.旅館 4.遊憩相關設施（不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施）
不得再 新增		1.工業設施 2.窯業設施

主要  
使用  
項目

以**農業生產及必要產銷設施**使用為原則，減少非農業生產使用項目

1. 農業生產、加工、集運、休閒（僅限自然體驗設施、不含遊憩設施）設施
2. 水產養殖、加工、集運設施
3. 畜牧設施
4. 農舍
5. 自然生態保育設施
6. 水源保護設施
7. 林業使用、林業設施
8. 文化資產保存設施
9. 交通相關設施
10. 能源相關設施
11. 水利相關設施
12. 廢（汙）水處理設施
13. 行政及文教設施
14. 安全設施

保障  
既有  
權利

原依區域計畫法編定之可建築用地（限於既有可建築用地）

1. 住宅
2. 商業相關設施（零售、餐飲設施）
3. 旅館
4. 遊憩相關設施（不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施）

不得再  
新增

1. 工業設施
2. 礦業設施
3. 窯業設施

	<p>農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 農業生產、加工、集運、製造、銷售、休閒、科技設施</li> <li>2. 水產養殖、加工、集運設施</li> <li>3. 畜牧設施</li> <li>4. 農舍</li> </ol>
<p>主要使用項目</p>	<p>得依農業產業特性給予不同程度之使用管制，並減少非農業使用項目</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自然生態保育設施</li> <li>2. 水源保護設施</li> <li>3. 林業使用、林業設施</li> <li>4. 文化資產保存設施</li> <li>5. 戶外公共遊憩設施（人行步道、涼亭、遊客服務設施）</li> <li>6. 交通相關設施</li> <li>7. 能源相關設施</li> <li>8. 水利相關設施</li> <li>9. 廢（汙）水處理設施</li> <li>10. 行政及文教設施</li> <li>11. 安全設施</li> <li>12. 殯葬設施</li> </ol>
<p>保障既有權利</p>	<p>原依區域計畫法編定之可建築用地（限於既有可建築用地）</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>2. 商業相關設施（零售、餐飲設施、辦公、營業處所）</li> <li>3. 旅館</li> <li>4. 遊憩相關設施（不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施）</li> <li>5. 廢棄物清理設施</li> </ol>
<p>不得再新增</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工業設施</li> <li>2. 礦業設施</li> <li>3. 窯業設施</li> </ol>

主要  
使用  
項目

適合坡地農業生產及必要產製儲銷設施使用，以及營林必要之設施使用，避免大規模整地行為

1. 農業生產、加工、集運、製造、銷售、休閒設施
2. 水產養殖、加工、集運設施
3. 畜牧設施
4. 農舍
5. 林業使用、林業設施
6. 森林遊樂設施
7. 自然生態保育設施
8. 水源保護設施
9. 採礦、土石採取、砂土石碎解洗選加工設施
10. 自然體驗型之遊憩相關設施（人行步道、涼亭、遊客服務設施、露營、登山）
11. 文化資產保存設施
12. 交通相關設施
13. 能源相關設施
14. 水利相關設施
15. 廢（汙）水處理設施
16. 行政及文教設施
17. 安全設施
18. 殯葬設施

保障  
既有  
權利

原依區域計畫法編定之可建築用地（限於既有可建築用地）

1. 住宅
2. 商業相關設施（零售、餐飲設施、辦公、營業處所）
3. 旅館
4. 遊憩相關設施（不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施）
5. 廢棄物清理設施

不得再  
新增

1. 工業設施
2. 窯業設施



全國國土計畫土地使用指導事項		使用項目
主要 使用 項目	提供農村生活及其相關設施使用	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 農業生產、加工、集運、製造、銷售、休閒設施</li> <li>2. 水產養殖、加工、集運設施</li> <li>3. 畜牧設施</li> <li>4. 農舍</li> <li>5. 住宅</li> <li>6. 商業相關設施（零售、餐飲設施、辦公、營業處所）</li> <li>7. 旅館</li> <li>8. 遊憩相關設施（不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施）</li> <li>9. 原住民族傳統耕作慣俗使用、祭儀場所</li> </ol>
	提升農村生活品質與生態系統服務功能	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自然生態保育設施</li> <li>2. 水源保護設施</li> <li>3. 林業使用、林業設施</li> <li>4. 文化資產保存設施</li> <li>5. 交通相關設施</li> <li>6. 能源相關設施</li> <li>7. 水利相關設施</li> <li>8. 廢棄物及汙水處理設施</li> <li>9. 行政文教及衛生福利設施</li> <li>10. 安全設施</li> <li>11. 殯葬設施</li> </ol>
保障 既有 權利	原依區域計畫法編定之可建築用地（限於既有可建築用地）	<p><b>農四可使用較多元且強度較高之項目，故無須另訂保障既有建築權利之項目。</b></p>
不得再 新增		

**農四**

主要  
使用  
項目

住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等

- 1.住宅
- 2.商業相關設施（零售、餐飲設施、辦公、營業處所）
- 3.工業設施
- 4.窯業設施
- 5.砂土石碎解洗選加工設施
- 6.旅館
- 7.遊憩相關設施
- 8.交通相關設施
- 9.能源相關設施
- 10.水利相關設施
- 11.廢棄物及汙水處理設施
- 12.行政文教及衛生福利設施
- 13.安全設施
- 14.文化資產保存設施

未來不鼓勵零星設置工廠，故工業設施僅限於既有丁種建築用地使用。

保障  
既有  
權利

原依區域計畫法編定之可建築用地（限於既有可建築用地）

城二之一可使用較多元且強度較高之項目，故無須另訂保障既有建築權利之項目。

不得再  
新增

- 1.林業設施
- 2.農業相關設施
- 3.水產設施
- 4.畜牧設施

全國國土計畫土地使用指導事項

使用項目

原住民族居住及其所需相關設施

- 1. 林業設施
- 2. 原住民族傳統耕作慣俗使用、祭儀場所

主要  
使用  
項目

住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等

- 1. 住宅
- 2. 商業相關設施 (零售、餐飲設施、辦公、營業處所)
- 3. 窯業設施
- 4. 旅館
- 5. 遊憩相關設施
- 6. 交通相關設施
- 7. 能源相關設施
- 8. 水利相關設施
- 9. 廢棄物及汙水處理設施
- 10. 行政文教及衛生福利設施
- 11. 安全設施
- 12. 殯葬設施
- 13. 文化資產保存設施

城三可使用較多元且強度較高之項目，故無須另訂保障既有建築權利之項目。

保障  
既有  
權利

原依區域計畫法編定之可建築用地 (限於既有可建築用地)

不得再  
新增

- 1. 農業相關設施
- 2. 水產設施
- 3. 畜牧設施

國土計畫土地使用管制(詳如使用情形表)

**FAQ**