

宜蘭縣國土功能分區分類及其使用地

常見問題 Q&A

一、基礎篇

Q1：甚麼是國土計畫？

國土計畫是為達成國土永續發展，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫；用於指導土地該如何利用，透過整體性的資源盤點調查，依據土地資源特性，將適宜、不適宜的土地界定出來，避免不適宜發展的地區被開發誤用，並藉由成長管理配合當地居住、產業及公共設施需求，作有秩序的發展。

Q2：國土功能分區四大功能分區為何？

依「國土計畫法」主要劃設四大功能分區如下：

1. 「國土保育地區」：應以保育及保安為原則，並得禁止或限制使用。
2. 「海洋資源地區」：應以資源永續利用原則，整合多元需求，建立使用秩序。
3. 「農業發展地區」：應以確保糧食安全為原則，積極保護農業生展環境及基礎設施，並應避免零星發展。
4. 「城鄉發展地區」：應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境確保完整之配套公共設施。

Q3：國土計畫體系有哪些？其各計畫分別的期程為何？

國土計畫體系共分三階段公告實施，全國國土計畫(第一階段)、直轄市、縣(市)國土計畫(第二階段)、國土功能分區圖(第三階段)；依國土計畫法第 45 條規定，國土計畫法施行後，應於 2 年內公告實施全國國土計畫，並於全國國土計畫公告實施後 3 年內公告實施直轄市、縣(市)國土計畫，再接續於直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後 4 年內公告國土功能分區圖；全國國土計畫於 107 年 4 月 30 日公告實施，本縣宜蘭縣國土計畫業已於 110 年 4 月 30 日公告實施，依前開規定，本縣國土功能分區圖應於 114 年 4 月 30 日前公告，屆時全面實施國土計畫，原區域計畫法不再適用。

Q4：未來國土計畫全面實施後對民眾土地有影響嗎？

國土計畫作為國土計畫體系之優先位，銜接現行區域計畫、都市計畫及國家公園計畫，並納入環境敏感地區為考量，將不適宜開發之地區調整為國土保育地區，限制或禁止其使用，但同時保障民眾既有合法權利，研訂補償救濟機制，未來土地使用將依國土計畫土地使用管制規定辦理，依各功能分區及其分類允許使用項目申請使用許可，不得任意變更國土功能分區。

二、土地使用管制基本原則

(一) 保障既有合法權利，允許土地使用：

合法建築物、設施不受影響，可以繼續使用；原本區域計畫法編定的建築用地，未來還是可以申請建築。

(二) 依據國土功能分區分類，進行差異化管理：

依照國土功能分區及其分類的不同，研擬不一樣土地使用管制規定，以維護國土環境，引導有秩序發展。

(三) 因應原住民族需求，另訂特殊化土地使用管制：

原住民族土地會另外訂定管制規則，保障族人基本生存及傳統使用權利。

(四) 配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定：

除了中央國土計畫法不會取代其他部會（例如農業、產業）法令，依其他法令該有的權利不會因為國土計畫而消失。訂定全國一致性管制規則，地方政府也可以透過法定計畫檢討，訂定因地制宜土地使用管制規則，因應地方發展需求。

(五) 依據法定權責分工，訂定土地使用管制為限：

國土計畫法不會取代其他部會（例如農業、產業）法令，依其他法令該有的權利不會因為國土計畫而消失。

三、土地使用管制篇

Q1：該上哪去查詢我的土地劃設成甚麼使用分區？

1. 宜蘭縣國土功能分區分類規劃階段將於本府及各鄉、鎮、市公所公告指定地點，舉辦公開展覽及公聽會，民眾可至公聽會會場了解劃設結果。
2. 公展期間可至內政部營建署直轄市、縣(市)國土功能分區圖草案公开展覽資訊查詢系統查詢 (<https://up.tcd.gov.tw/Ex3S/>)。

Q2：未來國土計畫怎麼進行土地使用管制？

1. 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營建署網站 (<https://www.cpami.gov.tw>)「國土計畫土地使用管制專區」網頁)。
2. 除了免經申請同意、應經申請同意使用項目外，如果土地使用達到一定規模以上，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，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」。

Q3：倘若是免經申請同意使用項目，是否毋須任何申請就可直接蓋房？

國土計畫法所稱的「免經申請同意」，指的是從事土地使用免經國土計畫主管機關同意，但如

果依照其他法令（例如農業、工業或其他）規定應該要取得目的事業主管機關許可者，仍然要依照其他法令規定申請。而且，依建築法規定應申請建築執照者，一樣要向建管單位申請建照後才可建築。

Q4：原可建築用地倘若因國土計畫降低使用強度或變更使用或遷移等情形，其政府補償機制為何？

1. 依國土計畫法第 32 條規定，原可建築用地如因國土計畫致降低使用強度，或變更其使用，或遷移者，其因遷移所受之損害，將給予適當之補償。
2. 另針對既有合法可建築用地經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，係以不動產估價師查估之市價計算予以補償，以符合國土計畫補償救濟機制。
3. 針對上開應補償情形，內政部已研訂「實施國土計畫所受損失補償辦法」，並已成立國土永續發展基金，以因應未來補償需求。至於非屬前 2 項得以補償之情形者，依法無法給予補償。

Q5：國土計畫法公告實施後，違規裁罰會變得很嚴重，是真的嗎？

不一定，要視情況而定。

1. 於區域計畫階段，違反土地使用管制不分情節輕重，一律罰 6 萬~30 萬。
2. 於國土計畫階段，違反土地使用管制將依照申請使用性質訂定不同罰則規定如下：
 - (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 萬~500 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：30 萬~150 萬
 - (3) 未依使用許可計畫進行使用：30 萬~150 萬
 - (4) 違反一般土地使用管制規定：6 萬~30 萬

四、國土保育地區篇

Q1：原山坡地保育區農牧用地未來被劃設為國土保育地區後，是否還可以申請農舍？

1. 依據全國國土計畫之土地使用指導事項，國土保育地區第一類及第二類中，既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。
2. 農舍管制方向刻由行政院農業委員會研議中，目前於國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表草案係延續現行機制，得於原依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地、鹽業用地範圍內，依農業發展條例相關規定申請農舍。

Q2：土地被劃設為國土保育地區後，合法工廠會被拆除？未來不得再擴大？

1. 國土保育地區內既有土地使用已合法之工廠（例如位於丁種建築用地或特定目的事業用地），均得維持原來合法使用，不會被拆除。
2. 考量國土保育地區之環境敏感性質，位於合法用地上之合法工廠，未來將鼓勵轉型為住商

或觀光遊憩等污染性較低之土地使用。

3. 因國土計畫已適度保障原區域計畫法編定之丁種建築用地使用項目(得從事低污染工業)、使用強度(維持建蔽率 70%、容積率 300%)，故原則不得再擴大其使用土地範圍。

Q3：土地被劃設為國土保育地區後，所有建築物都會被拆除嗎？

原則不會。

依照國土計畫法第 32 條，既有合法之建築物可以繼續使用，並且可以修繕。但未來如果需要增建、改建(重建)，則必須符合國土保育地區容許之使用項目。

Q4：位於國土保育地區的建築未來可不可以申請民宿？

1. 依據民宿管理辦法第 8 條之規定，既有合法之住宅或農舍才可申請民宿登記。
2. 依照目前國土計畫土地使用管制規則容許使用情形草案，國土保育地區(第 1 類、第 2 類)範圍內既有依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，可從事住宅使用，農牧用地、養殖用地、鹽業用地則可申請農舍使用，前開建築使用如符合民宿管理辦法規定，則可申請民宿使用。

Q5：土地被劃為國土保育地區後，是否還有農民資格？

依照行政院農業委員會 109 年 3 月 10 日函示，針對農民福利相關之措施，例如農民健康保險、老年農民福利津貼、天然災害補助...等，原則不會因為劃設為國土保育地區而有所改變。

Q6：國土保育地區是否可以申請農業加工設施？

1. 依照目前國土計畫土地使用管制規則容許使用情形草案，原區域計畫法編定的可建築用地得繼續建築使用、合法農業使用土地也可繼續作為農業使用，包含農作(包含農機具)、農田水利、農作生產、農作管理、養畜、養禽、休閒農業體驗等，均得繼續使用。
2. 另針對農產加工、集運、農產品批發市場或製儲銷設施，如屬既有合法設施，均不受影響，且經由當地直轄市、縣(市)政府進一步評估當地農業發展情形及土地適宜性後，透過直轄市、縣(市)國土計畫或鄉村地區整體規劃納入地方特殊管制規定，允許前述農產加工等設施設置。

五、海洋資源地區篇

Q1：私人土地若被劃入海洋資源地區，是否有相關政策或配套補償措施？

1. 按全國國土計畫規定，海洋資源地區範圍係自平均高潮線起至領海外界線間，扣除都市計畫、國家公園及原依區域計畫法核發開發許可、劃定之鄉村區、工業區及一定面積規模以上具有城鄉發展性質之特定專用區，爰並未直接涉及地權事宜。
2. 目前屬海域區海域用地範圍者，倘已依非都市土地使用管制規則規定，取得海域用地區位許可者，未來將按海洋資源地區各分類劃設條件進行國土功能分區劃設，並按海洋資源地區土地使用指導基本原則，尊重現行之合法使用，故已取得海域用地區位許可者，於國土

計畫法體系下，仍得依原許可內容使用。

六、農業發展地區篇

Q1：土地被劃設為農業發展地區後，不能再興建住宅？

1. 依據「全國國土計畫」土地使用指導原則規定，於農業發展地區原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。又農業發展地區如有以從事農業經營之居住需求或其他目的兼做居住功能者，於農業發展地區第四類地區優先興建，並避免零星分散設置於農業發展地區其他分類土地。
2. 依照目前內政部研擬農業發展地區容許之土地使用項目草案，住宅原則得於農業發展地區各類土地興建，惟仍應符合備註相關規定。

Q2：農業發展地區可不可以蓋工業工廠？農產品加工設施？可不可以興建農舍？

1. 不可以蓋工業工廠。
依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案：考量工廠與農業發展性質不同，農業發展地區不得興建工業設施。惟考量農業發展地區第四類為農村主要人口集居地區，可申請興建無公害性小型工業設施。但已經申請合法設立者，都可以維持原來使用。
2. 可以蓋農產品加工設施。
農業發展地區原即以維護農業生產環境所需，農業相關產、製、儲、銷等設施原則可於農業發展地區使用。依照內政部與農委會討論方向，「農作加工設施」可以在農業發展地區各分類申請使用(農業發展地區第 3 類限於既有可建築用地)。
3. 依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案(112年2月14日版)規定，農舍之興建係依據農業發展條例及農業用地興建農舍辦法等相關法令規定辦理，至於各農業發展地區是否容許興建農舍，刻由行政院農業委員會研議中。

Q3：農地上的未登記工廠會全面拆除？

依工廠管理輔導辦法第 28-1 條第一項規定，直轄市、縣(市)主管機關對於 105 年 5 月 20 日新增之未登記工廠(以下簡稱新增未登記工廠)，應即依法停止供電、供水及拆除。對於 105 年 5 月 19 日以前既有之既有未登記工廠，依下列規定辦理：

- (1) 非屬低污染之既有未登記工廠，應訂定輔導期限，輔導業者轉型、遷廠或關廠。其拒不配合者，應依法停止供電、供水、拆除。
- (2) 屬低污染之既有未登記工廠，未依工廠管理輔導辦法第 28-5 條第一項規定申請納管或提出工廠改善計畫者，應依法停止供電、供水、拆除。
- (3) 屬低污染之既有未登記工廠，依工廠管理輔導辦法第 28-5 條第一項規定提出工廠改善計畫經核定者，應輔導其改善，並定期對其實施稽查。

Q4：因應國土計畫施行，農委會是否對農業施政資源有投入？

1. 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。
2. 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。
3. 為促進農業發展地區第 1 類與第 2 類之農產業推動，相關土地使用管制方式原則一致，故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。
4. 以上資料來源：112.1.9 行政院農委會(農企國字第 1110014064 號函)。

七、城鄉發展地區篇

Q1：都市計畫內的住宅區、商業區等可發展用地會不會受到影響？

國土計畫實施後，原屬都市計畫範圍之土地，仍應依都市計畫法管制。惟都市計畫與公告實施之直轄市、縣(市)國土計畫內容有牴觸或競合情形時，則應按國土計畫指導，辦理都市計畫之擬訂或變更。

Q2：國土計畫實施後，未來都市計畫是不是也要經過國土計畫審議？

直轄市、縣市國土計畫審議會之法定職掌包含直轄市、縣(市)國土計畫擬訂或變更之審議及農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之審議。是以，未來都市計畫無須提國土計畫審議會審議。

Q3：原依區域計畫法編定之農牧、養殖、林業等使用地，如果被劃入城鄉發展地區第 2 類之 1，是否即可興建住宅？

依據全國國土計畫第 9 章土地使用指導原則，城鄉發展地區第 2 類之 1 即供居住、產業等多元使用，目前國土計畫土地使用管制規則容許使用情形草案，城鄉發展地區第 2 類之 1 範圍均得申請住宅、零售等生活所需使用；若城 2-1 範圍內已經是原依區域計畫法編定之甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，則無須向國土計畫主管機關申請，原則即可興建住宅、零售等使用。

Q4：原依區域計畫法劃定鄉村區未來劃設為城鄉發展地區第 2 類之 1，是否影響農政資源挹注？

1. 依據行政院農業委員會 107 年 7 月 3 日農企字第 1070226797 號函示：
農地資源維護將配套農業資源產業輔導資源、農地稅賦之投入，逐步調整以農業發展地區為主。
2. 又依行政院農業委員會 107 年 12 月 4 日表示，農政資源包含「產業輔導資源」及「農民本身權益」等 2 類，考量資源有限，故前者將以農業發展地區優先投入，至後者包含農保資格及災損救助等，因涉及農業發展地區優先投入，至後者包含農保資格及災損救助

等，因涉及相關法規及是否具有耕作事實等，其與國土功能分類之關聯程度須再相關法規及是否具有耕作事實等，其與國土功能分類之關聯程度須再研議規範。

Q5：城鄉發展地區第 2 類之 2 未來如何管制？

1. 依據全國國土計畫第 8 章國土功能分區劃設條件以及第 9 章土地使用指導原則，城鄉發展地區第 2 類之 2 係原依區域計畫法申請開發許可核准，以及依原獎勵投資條例編定之工業區，原則均依照原本核定之計畫內容進行管制。
2. 該地區未來如果有變更計畫內容之需求，則應該依照國土計畫法規定之使用許可程序辦理。

Q6：劃入城鄉發展地區第 2-3 類後是否就可做各種開發及建築？

1. 按全國國土計畫規定，未來發展地區如屬 5 年內所需開發利用區位得於直轄市、縣(市)國土計畫劃設為城鄉發展地區第 2-3 類，包含預計可完成新訂或擴大都市計畫公開展覽程序者、預計可完成申請或變更使用許可(開發許可)之縣市政府受理申請程序者；宜蘭縣國土計畫依重大建設計畫及其必要範圍、成長管理計畫及鄉村地區整體規劃考量下，已指定 4 處地區作為城鄉發展地區第 2-3 類。
2. 前開劃設之城鄉發展地區第 2-3 類，得辦理新訂或擴大都市計畫之整體開發或按指定用途申請或變更使用許可，又於未循都市計畫法或本法使用許可程序完成開發前，其容許使用情形比照農業發展地區第 2 類或第 3 類（位於山坡地）容許使用項目規定辦理，但不能影響原本規劃的使用性質。

八、原住民族土地篇

Q1：原住民族土地之鄉村區劃入城鄉發展地區第 3 類或農業發展地區第 4 類，管制上會有什麼差異？

1. 該 2 類國土功能分區依照全國國土計畫指導，原則均得從事住宅、零售、公共設施等生活所需使用。
2. 農產業相關設施於農 4 原則無須向國土計畫主管機關申請同意，於城 3 則須申請；又後續針對農業政策資源投入部分，現階段行政院農業委員會規劃方向係以投入農業發展地區為原則。

Q2：原住民族部落最近在討論劃設農業發展地區第 4 類，是否劃入對於族人有什麼影響？

1. 依照全國國土計畫指導，經核定原住民族部落範圍內之聚落，得劃設為農業發展地區第 4 類，該劃設條件主要係為解決現行原住民族部落居住使用之課題。
2. 經劃入農 4 之原住民族聚落，原則即可從事住宅、零售、公共設施等生活所需使用；現階段未能劃入者，除後續得透過直轄市、縣(市)國土計畫通盤檢討，或辦理鄉村地區整體規劃，依照計畫適度調整農 4 範圍外，依照國土計畫法第 23 條第 3 項授權，內政部亦將會同原住民族委員會，針對原住民族土地另訂土地使用管制規則，以解決族人居住問題。

九、綜合國土問題篇

Q1：公聽會一定要參加民眾自身所屬之行政區舉辦之公聽會嗎？

民眾或團體皆可依自身情形選擇適當之場次參加公聽會。

Q2：民眾可針對自身土地權益對國土功能分區分類提出異議嗎？

為落實國土計畫法資訊公開及民眾參與精神，依照「國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法」第 6 條規定，國土功能分區圖繪製完成後，應辦理公開展覽 30 日並舉行公聽會，人民或團體可於國土功能分區圖規劃階段於本府及各鄉、鎮、市公所公告指定地點舉辦之公開展覽及公聽會，於公開展覽期間內，現場索取人民或團體陳述意見表或於本府建設處網站下載，並以電腦打字或整體標楷書寫方式，將書面載明姓名或名稱、電話及地址，寄送至宜蘭縣政府建設處。