

國土計畫 土地使用管制



常見QA
第2節



問題1

國土計畫法的法定建蔽、容積率為何？

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

問題2

甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，未來的建蔽率跟容積率適用情形為何？



☀ 免經申請使用項目：
依原區域計畫法規定的容積建蔽率

☀ 應經申請使用項目：
依國土計畫法規定的容積建蔽率
(請參考問題1)

舉例1

我的房子現在是甲建，未來在國保1，
可以新建嗎？

分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區			備註
				國1	國2	農1	農2	農3	
住商	2-1	住宅	住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	①限於依原區域計畫法編定之甲、乙、丙種建地。 ②限於依原區域計畫法編定之丁種建地。

①代表符合備註條件則免經申請同意使用，未符合則禁止使用
②代表符合備註條件則應經申請同意使用，未符合者禁止使用

可以歐！

國土OX表中，原本的甲建可以作住宅使用(免經申請同意)，就可以維持原建蔽、容積率(60%、200%)新建、改建或重建



舉例2

如果現在的丁建，以後被劃成農3，可以蓋民宿嗎？

分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區			備註
				國1	國2	農1	農2	農3	
住商	2-1	住宅	民宿	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	①限於依原區域計畫法編定之甲、乙、丙種建地。 ②限於依原區域計畫法編定之丁種建地。

- ①代表符合備註條件則免經申請同意使用，未符合則禁止使用
②代表符合備註條件則**應經申請同意使用**，未符合者禁止使用

可以歐！

但是要通過申請才可以(應經申請同意)
而且要符合國土計畫法的建蔽容積規定
哦！(農3的建蔽率40%、容積率120%)



問題3

土地被劃設為國土保育地區後，原有合法建築物會被拆除嗎？



不會被拆除歐！
既有合法之建築物還是可以繼續作原有
合法使用，並且可以修繕