

# 新北市國土功能分區分類及使用地 相關QA

## 一、基礎篇

### Q1. 什麼是國土計畫？

國土計畫是土地該如何利用的指導。為了避免不適宜發展的地區被開發誤用，透過全面的調查和規劃，將適宜、不適宜發展的土地界定出來，並將產業、公共設施或居住等等需求，配置在適宜發展的區位。

### Q2. 國土計畫四大功能分區為何？

依「國土計畫法」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」：應以資源永續利用為原則，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，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，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. 聽說國土計畫公告實施了，土地是否已經變更為國土功能分區？國土計畫全面上路期程是何時？

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(第一階段)，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(第二階段)，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(第三階段)。全國國土計畫於 107 年 4 月 30 日公告實施，新北市國土計畫接續於 110 年 4 月 30 日公告實施，依前述規定，國土功能分區圖應於 114 年 4 月 30 日前公告，屆時可以確定每一筆土地的國土功能分區，並且全面施行國土計畫。

### Q4. 未來國土計畫實施後對民眾土地之影響？

國土計畫銜接現行區域計畫、都市計畫、國家公園計畫，並納入環境敏感地區之考量，將不適宜開發之地區調整為國土保育地區，並透過空間發展計畫指導土地使用，包括未來之重大

建設項目、區位等等。未來土地使用將依國土計畫土地使用管制規定辦理，依各功能分區分類允許使用項目申請使用，不得零星個別辦理變更。

**Q5. 新北市國土計畫功能分區分類示意圖內容與未來國土功能分區圖關係為何？第三階段是否可以修改第二階段之劃設成果？**

1. 新北市國土計畫之國土功能分區分類示意圖(第二階段)業經公告，惟該示意圖尚未套繪地籍，而第三階段新北市國土功能分區圖是以前開示意圖為基礎，依「國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法」規定套繪地籍圖，並以法定計畫界線、地籍圖宗地界線、劃設指標公告範圍為依據，且參考台灣通用電子地圖之道路水路或地形地貌進行各分區分類之邊界調整。
2. 國土功能分區圖(第三階段)應依循(第二階段)各該直轄市、縣(市)國土計畫之國土功能分區示意圖內容製作，除「國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法」規定情形者外(例如遇有非都市土地使用分區、都市計畫、國家公園範圍調整情況，或直轄市、縣(市)政府依其國土計畫規定留待繪製階段處理之事項)，不得任意調整劃設內容，以符合直轄市、縣(市)國土計畫之指導。

## 二、功能分區及土地使用管制篇

### Q1. 我要怎麼知道我的土地變成甚麼使用分區？

1. 依國土計畫法規定，國土計畫預計於 114 年 4 月 30 日正式上路，為提供民眾查詢國土計畫相關資訊及劃設進度，本局官網建置「國土功能分區劃設專區」，民眾如有需要可至該專區查詢。
2. 如果想要查詢目前土地國土功能分區草案圖資，公展圖冊已放置於專區，亦可透過「新北不動產愛連網」系統查詢，惟仍應以 114 年 4 月 30 日公告圖資內容為準。

### Q2. 各國土功能分區分類之使用強度為何？與現行有何差異？

1. 國土計畫土地使用管制架構，將依據國土功能分區分類之性質，訂定適當之容許使用項目。
2. 承上，以住宅使用為例，住宅使用將針對國土保育地區、農業發展地區或城鄉發展地區分別訂定不同之使用強度。其與現行非都市土地使用管制規則，只要是建築用地，無論在哪種土地使用分區均為同一種使用強度之規定相異，以突顯國土計畫之計畫引導管制精神。
3. 依國土計畫土地使用管制規則條文草案總說明及條文(113 年 4 月 26 日預告版)附表三，各國土功能分區分類之使用強度如下，惟屬原依區域計畫法編定之建築用地，且從事免經同意申請使用者，建蔽率及容積率則維持區域計畫法既有強度：

國土功能分區及其分類	建蔽率	容積率
國 1	10%	30%
國 2	20%	60%
農 1	30%	90%
農 2	50%	120%
農 3	40%	120%
農 4、城 2-1、城 3(平地)	60%	120%
農 4、城 2-1、城 3(山坡地)	40%	120%

### Q3. 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. 為保障既有合法使用，既有合法工廠之丁種建築用地，將轉載至國土計畫土地清冊備註欄，且已經申請合法設立者，都可以維持原來使用。
2. 但未來經劃設為國土保育地區後，將可以轉變作為住宅、觀光遊憩等相關使用，引導朝向環境友善方式使用，此與目前丁種建築用地在第一級環境敏感地區範圍者不得變更為其他使用情況有所不同。
3. 未登記工廠應依工廠輔導管理法申請納管，並提出工廠改善計畫完成改善者，可申請取得特定工廠登記，維持既有工廠使用。

#### **Q4. 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. 依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案規定如下：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、民宿，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。

#### **Q5. 土地被劃設為國土保育地區後，所有建築物都會被拆除嗎？**

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)，必須符合國土保育地區容許之使用項目，或者作妨礙目的較輕之使用。

#### **Q6. 國土保育地區降限使用，影響民眾權利，是否應有補償機制？**

1. 依照國土計畫法第 32 條第 1 項規定，如果既有合法的建築物因不符國土保育地區土地使用管制內容，經直轄市、縣(市)主管機關認為有必要而要求遷移者，因遷移所受之損害應給予適當補償。
2. 同條第 2 項規定，如果既有合法的可建築用地經直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地時(例如從建築用地變更為國土保安用地)，所受之損失應給予適當補償。

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。

### **Q7. 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。

### **Q8. 土地被劃設為農業發展地區後，不能再興建住宅？**

不對。

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，惟農業發展地區第 1 類至第 3 類限於既有合法之可建築用地。

### **Q9. 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，新北市國土計畫已指定 10 處城鄉發展地區第二類之三，包括新訂或擴大都市計畫、產業園區、審議中區域性公共設施開發許可案件。
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

使用情形依農業發展地區第 2 類(非山坡地)、第 3 類(山坡地)之公共設施、特定工業設施規定辦理。

## Q10. 新北市原住民族土地為何不是城鄉發展地區第三類？

新北市已公告之泰雅族原住民族部落範圍主要位於烏來區，且位於計畫水源特定區範圍內，屬都市計畫範疇，與城鄉發展地區第三類劃設條件（非都市土地）未符，故原住民族部落範圍土地使用需求，將依所在之都市計畫規定辦理，如有其他特殊需求，亦可透過都市計畫通盤檢討及民眾參與機制，調整土地使用計畫或土地使用分區管制要點。

## Q11. 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. 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規定如下：廠房或相關生產設施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。
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。依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案規定，「農作加工設施」可以在農業發展地區各分類申請使用。
3. 可以蓋農舍。依據內政部研訂中之國土計畫土地使用管制規則草案規定如下：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、民宿，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。

## Q12. 農地上的未登記工廠會全面拆除？

1. 直轄市、縣(市)政府應進行未登記工廠資訊調查作業，並擬定直轄市、縣（市）未登記工廠管理（輔導及清理）計畫。就低污染產業、群聚達 5 公頃以上或在地產業鏈結程度高者，輔導其土地合理及合法使用；就中、高污染或無法輔導廠地合法使用者，則優先朝輔導轉型或遷廠方式處理。是以，農地上的未登記工廠不會全面拆除，而係需經相關管理（輔導及清理）計畫評估後，給予適切的輔導方式。
2. 新北市農地未登記工廠主要分布於泰山、五股、三峽、鶯歌等地，未登記工廠密集聚落大多已擬訂新訂或擴大都市計畫、產業園區計畫，除上述區域外，三鶯地區部分未登記

工廠已納入未來發展地區，列為輔導範圍，未來將輔導轉型或遷移，或透過變更土地使用程序予以合法化。

3. 零星之未登記工廠得依工廠輔導管理法申請納管，並提出工廠改善計畫完成改善者，可申請取得特定工廠登記，維持既有工廠使用。

### **Q13. 一筆土地屬兩種以上國土功能分區分類，該如何分割？**

國土計畫第三階段將依地籍調整功能分區分類界線，少部分土地可能面臨一筆土地屬兩種以上國土功能分區分類，後續將請該功能分區相關主管機關(如環境敏感地區之目的事業主管機關、農業主管機關等)共同協商，或實際勘查檢討界線。

## **三、民眾參與篇**

### **Q1. 國土計畫實施後，都市計畫會不會受到影響，未來都市計畫是不是也要經過國土計畫審議？**

不會。

1. 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。
2. 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。

### **Q2. 國土功能分區公告後，土地所有權人能否申請檢討變更國土功能分區？**

依據國土計畫法第 4 條及第 22 條規定，國土功能分區係由直轄市、縣(市)主管機關劃設，且開發方式由目前的開發許可(申請人申請變更土地使用)轉為使用許可(申請人依土管規定申請開發，不得個別變更分區)。

惟為保障民眾知的權利，後續民眾可以在國土功能分區圖公開展覽過程提出意見，以供當地直轄市、縣（市）主管機關納入劃設及後續審議與核定之參考。

### **Q3. 民眾可以對國土計畫或國土功能分區提出意見嗎？**

為落實國土計畫法資訊公開及民眾參與精神，內政部營建署業依據國土計畫法研訂「直轄市、縣（市）政府辦理國土計畫資訊公開及民眾參與機制原則」，請直轄市、縣（市）政府於擬定、審議各該國土計畫及國土功能分區時，邀請有意願參與之學者、專家、公民團體參加相關會議，並將相關資訊刊登於網際網路，以利資訊揭露，故民眾得以參與會議或書面方式載明姓名或名稱及地址向直轄市、縣（市）政府提出意見。

### **Q4. 因國土計畫實施，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，是否得要求政府以市價補償其損失？**

對於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。

### **Q5. 民眾參與管道為何?我要如何提出陳情意見？**

民眾可以書面方式提出土地位置及建議事項，本府將收集彙整後，提請新北市國審會及內政部國審會審議。書面陳情得索取民眾陳情意見表，或自己以電腦打字、整體楷書書寫方式，提出陳情事項，並檢附陳情人姓名、電話、地址等聯絡方式，寄到新北市政府地政局編定管制科。

### **Q6. 擬定國土計畫時是否有問過地方意見？如何得知未來規劃內容？**

1. 新北市國土計畫擬定階段於 108 年 1~3 月間至各策略區辦理地方座談會，嗣自 108 年 5 月起辦理公開展覽及各行政區公聽會，並依國土計畫法及國土功能分區分類及使用地劃設作業手冊劃設新北市國土功能分區分類示意圖。
2. 後續第三階段於 110 年第四季起辦理地方說明會，並於 111 年 12 月起辦理公開展覽及公聽會，民眾於公開展覽階段表達意見以書面方式提出土地位置及建議事項，本府將收集彙整後，提請新北市國審會及內政部國審會審議。



