

第五章 國土空間發展與成長管理策略

第一節 國土空間發展策略

肆、農地資源分類分級情形之保護或發展策略

一、全國農地資源分類情形及保護策略

(一)全國農地資源分類分級情形

我國已建立農地分級分類制度（按行政院農業委員會 104 年全國農地資源分類分級成果，第一種農業用地計 40.99 萬公頃、第二種農業用地計 13.14 萬公頃、第三種農業用地計 7.82 萬公頃、第四種農業用地計 25.03 萬公頃），作為糧食安全維護與農業發展地區規劃基礎，各直轄市、縣(市)政府應定期辦理農地資源總盤查及農地資源分類分級劃設及檢核作業，將農地資源分為第一種至第四種農業用地，積極維護優良農地之品質與數量。各級國土計畫主管機關應依分類分級成果於各直轄市、縣(市)國土計畫農業發展地區及其他國土功能分區，作為檢討法定土地使用分區檢討標準，逐步朝向管用合一，確保優良農地總量。

(二)農地資源分類分級保護策略

1. 第一種農業用地、第二種農業用地：具優良農業生產環境、曾經投資建設重大農業改良設施及最小規模大於 25 公頃且農業生產使用面積大於 80%。此種農業用地為未來糧食安全生產重要基地，農業主管機關優先投入農業相關資源，強化農地農用，從嚴稽查違規，避免變更使用。為具有優良生產力之農地，且農業生產環境未遭受破壞，為未來糧食安全生產重要基地，故各級主管機關應積極保護第一種、第二種農業用地之數量、農業生產環境，應採取嚴格之環境管制，避免各種可能污染之行為，維護農業生產所需重要資源(水資源、土壤、空氣)。

~~確保此優質農業生產地區之生態環境品質。~~

2. 第二種農業用地：具有良好農業生產環境，為達促進農業發展多元化目標下，具有維持糧食生產功能。此種農業用地以維持農用為原則，除了配合國家重大建設或經濟發展所需之外，應保留農業使用，農業主管機關應優先投入農地地力改善之資源，以強化農地農用。若需配合國家重大建設或經濟發展所需而變更使用，必須考量該縣（市）農地總量管制之限制，並針對改變後的土地使用對周邊農地生產的影響，提出適當的回饋與緩衝設施規劃。
2. 第三種農業用地：為生產環境受外在因素干擾之農業地區。以彈性保留為原則。此種農業用地由於生產環境受外在因素干擾，如果繼續做農業使用，未來應優先投入農業改良設施、廢污水處理與污染防治資源。其土地使用變更必須符合該縣（市）農業主管機關所規定的農地總量管制面積。~~為生產環境受破壞之農地，各級農業主管機關應積極與相關單位研析其農業生產環境遭破壞情形，由農地破碎化情形、污染情形、恢復農業生產可行性等各方面綜合評估，可恢復農業生產者以恢復農業生產為原則，經評估無法恢復農業生產或恢復農業生產之社會成本遠大於該農業生產社會效益時，得整體評估轉型為都市週邊綠色基盤(公園、綠地、滯洪池)或整體規劃為其他分區與用地。各直轄市、縣(市)政府並應結合衛星影像、空拍等國土監測系統與加強農地查緝做為防止新增第三種農地之控管機制，以不增加農地破碎、破壞情形為原則，制定改善措施與期程，以維護農地資源、促進農業生產環境復育。~~
3. 第四種農業用地：擁有糧食生產功能且位於坡地之農業用地。在不破壞水土保持的情況下，得維持其農業生產使用，農作生產方式應優先考量國土保育，降低環境衝擊，並視需要調整土地利用方式，農業主管機關應投入

生態保護與水土保持等資源。為坡地農業用地，亦為維護糧食生產安全基地之一，各級農業主管機關應就其農業發展進行整體規劃，以符合水土保持、國土保育等原則下，輔導坡地農業進行安全、環境友善之農業生產，並應就超限利用情形加強查緝、追蹤管理，以確保糧食生產與保育防災平衡發展。

二、農業生產環境資源保護及發展策略建立農業生產重要資源系統及保護策略

(一)促進大規模農業經營：針對農業生產環境完整度高之農業發展地區優先投入農政資源，加強農業生產基礎重要設施(灌溉設施、防護設施等)之建設，提升農業生產之設施條件，以發揮規模經濟效益。農業主管機關應輔導農民適地適作，有效整合土地、用水及農產業輔導資源的投入，建立安全生產農地。

(二)維護重要農業發展地區：農業發展地區第一類應避免新增非農業使用設施與使用行為，針對各項有影響農業生產之設施、聚落提出改善與維護農業生產環境策略，改善農業生產環境品質。

(一)建立潔淨農水圳系統

1. 持續投入建設、維護農業生產之基礎重要設施(灌溉設施、防護設施等)，以提升農業生產之設施條件。

2. 各直轄市、縣市國土計畫應調查區內農業用水系統，整合各水庫、河川、農田水圳、排水分布網絡圖資，分別建立農業灌溉分區系統及排水系統，並與各土地使用、水源供需、污染源、旱澇情形整合分析，規劃應有之水質保育措施、緩衝空間、水源儲備空間，並針對農業灌排未分離及污水排入灌溉溝渠之地區列冊並提出具體解決方案與期程，以確保農業用水系統完整及水源潔淨。

(二)農業土壤資源維護

1. ~~農業土壤污染潛勢地區指認：各直轄市、縣(市)國土計畫應調查區內農業土壤受污染情形，除經公告之土地污染整治場址外，應包括農地周邊具污染性工廠、大規模聚落、廢土棄置等各項情形之農地進行熱點標註，以該污染熱點為中心疊合河川、農業灌排系統進行污染擴散評估以指認污染潛勢地區，並就為害糧食安全情形進行評估並排定檢測執行順序，以作為後續土壤污染調查、整治、改良之依據。~~
2. ~~高生產力土壤資源維護：我國已建立全國土壤資源圖資，並應用於農地生產力分級、農地分級分類、農地土壤沖蝕評估等相關作業，高生產力之土壤為農業發展珍貴資源，為避免大面積同性質用藥導致土壤病理、高生產力農地硬鋪面化、土壤資源盜採等問題，威脅我國糧食生產穩定，應評估高生產力土壤分布區位、土壤存量，並劃設分布範圍，以作為後續農業土壤改良、污染土地填覆、耕休輔導與土壤生產力維護及防治污染之依據，以促進土壤養分循環、維持土壤肥沃度，確保糧食安全。~~

~~二、大規模農業經營環境維護~~

~~(一)促進大規模農業經營~~

~~為促進農業生產經濟、維護糧食安全，針對第一種、第二種農業發展區群聚達50公頃以上之地區，各直轄市、縣(市)政府應於國土計畫予以指定範圍，以自主之農地利用管理及產銷輔導方式，引導農地合理規劃利用。作為農政資源優先投入地區，並推動適地適作，有效整合土地、用水及產業輔導資源的投入，建立安全生產基地，發揮規模與集中效益。~~

~~(二)農業經營專區環境維護~~

~~為維護農業經營專區環境，中央及地方農業主管機關針對該範圍農業發展地區應提出維護管理策略，原則禁止新增非農業使用之設施許可，並針對各項有影響農業生產~~

~~之現況設施、聚落提出改善與維護農業生產環境策略，以
促進農業生產規模經濟與糧食安全之確保。~~

第二節 成長管理策略

依國土計畫法第 3 條，成長管理係指為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。

~~為促進城鄉及農業發展地區合理發展，城鄉發展地區將以各地區環境容受力為基礎，透過都市成長界限、合理公共設施等進行城鄉發展地區總量與優先順序指導，並透過績效管制，促進外部成本內部化等策略進行管理城鄉發展之環境品質與公共設施改善；農業發展地區將以績效管制作為工具進行管理；而國土保育地區則以保育為目標，此次國土計畫目標年內國土保育地區內既有聚落及產業以現況發展規模為範圍，其行為並應符合國土保育地區相關法令、規範，以促進國土保育地區環境與資源復育。~~

壹、全國農地總量及農業生產環境之維護策略

我國農地總量係透過中央農業主管機關協助直轄市、縣(市)政府定期辦理農業及農地資源盤查，並擬定各直轄市、縣(市)之宜維護農地資源作為控管基準，~~農業發展地區中既有聚落及具有國土保育特質之農業發展地區，依據環境資源特質，採用績效管制作為成長管理工具。~~

一、全國農地總量

依據行政院農業委員會 100 年度委託「估算我國潛在糧食自給率及最低糧食需求之研究」計畫之模擬結果，評估在國外農產品輸入受阻時，如以每人每日基本熱量(2,000 大卡至 2,100 大卡)需求下，種植國內適作之稻米、甘薯等主要提供熱量之糧食作物，農地面積需求為 74 萬公頃至 81 萬公頃。考量農地具有糧食生產、生態、調節氣候、防災、

文化、景觀、涵養水源等多元功能與價值，且因農地變更使用具有不可逆性，基於因應未來危急情況需要，本計畫以前開數量（74 萬公頃至 81 萬公頃）作為農地需求總量之目標值。

二、直轄市、縣（市）宜維護農地面積訂定原則

- (一)直轄市、縣（市）主管機關於擬定國土計畫時，應考量農業發展需求，以該地區範圍內屬區域計畫法及都市計畫法規定供農業生產使用之土地為基礎，考量過去非都市土地開發建設趨勢、農地使用現況、未來 20 年住商、產業、重大公共設施或公用設備發展需求後，訂定維護農地資源面積，經徵詢中央農業主管機關同意後納入。
- (二)各直轄市、縣（市）國土計畫訂定之維護農地資源面積之總和，應符合全國國土計畫規定之全國農地保留總量 74~81 萬公頃；如有不足之虞時，應由中央農業主管機關會協調有關直轄市、縣（市）政府同意增加保留面積，並應給予對等農政資源及補貼。
- (三)中央農業主管機關應建立農地需求總量定期檢討機制，以掌握農地資源利用情形。

~~依民國 100 年全國糧食安全會議訂定 2020 年糧食自給率目標 40%(以熱量計) 全國應維持農地資源總量為 74 萬公頃至 81 萬公頃，各直轄市、縣(市)應以表 5-2-1 之農地資源控管基礎作為農地維護總量，並儘量就生產環境受破壞可恢復農業生產者，改善其農業生產環境以確保糧食安全風險控管。對產業與農地資源結合利用，推動活化休耕農地，以擴大生產規模，提高農業經營效率。又以適地適作概念，積極推廣種植進口替代、與外銷潛力、有機及地區特產作物，並推動非基因改造雜糧作物生產之大糧倉政策，預估至民國 109 年整體水稻種植面積達約 16.8 萬公頃(期作面積維持 26 萬公頃)、契作進口替代作物或外銷潛力作物約 6.6 萬公頃、有機農業推動面積達 1.5 萬公頃，以及雜糧、特用作物、蔬~~

果、花卉等約 35.3 萬公頃。中央農業主管機關應建立農地需求總量定期檢討機制，以掌握農地資源利用情形。

表 5-2-1 全國農地資源控管面積表

地區別	應維護農地資源總量 (萬公頃)	地區別	應維護農地資源總量 (萬公頃)
基隆市	0.10	嘉義縣	7.04
新北市	0.61	嘉義市	0.12
桃園市	3.38	臺南市	8.78
新竹縣	3.25	高雄市	5.30
新竹市	0.15	屏東縣	8.00
苗栗縣	5.05	宜蘭縣	2.60
臺中市	4.63	花蓮縣	5.28
彰化縣	5.90	臺東縣	4.91
南投縣	5.48	澎湖縣	0.35
雲林縣	7.75	金門縣	0.32
總計		79.00	

資料來源：行政院農委會，民國 106 年。

三、農業生產環境維護與管理

(一)加強農業用水管理：以灌排分離為原則，防止各標的廢(污)水直(間)接排入灌排渠道，降低農業灌溉用水水質受污染之風險，確保農作物之安全。各縣(市)國土計畫應於成長管理計畫就農業水資源環境提出維護與管理計畫，至少應包括：

1. 農業灌溉用水系統分布情形說明。
2. 現有非農業使用對農業灌溉用水及地下水污染之影響。
3. 農業用水水質水量之監控與污染防治。
4. 排灌分離計畫：各城市、聚落、工業區、事業放流水廢(污)水之放流如有流經農業發展地區之改善計畫者，應以水質應以符合灌溉用水水質標準為最低標準進行

~~管制，既有城市、聚落、工業區、事業短期內如未能達灌溉用水標準者，應以設置專管分流或其他方式避免影響農業灌溉，並應於中長期興建廢水處理設施以符合灌溉用水水質，以確保糧食生產水質潔淨。~~

~~(二)兼具國土保育性質之農業發展地區應進行績效管制：位於國土保育地區之農業用地或具國土保育性質之農業發展地區，應符合所屬國土功能分區分類之土地使用管制規定，並依據所屬環境敏感地區特性之績效標準進行重疊管制。~~

~~(二)提供安全穩定灌溉水源：各縣(市)國土計畫應評估農業用水穩定供水之情形，如因極端降雨與旱季延長有缺乏農業用水、減少農糧生產而有影響糧食安全之虞者，各直轄市、縣(市)政府應會同農業、農田水利、水利等有關機關就農田水利設施更新改善，農業用水調蓄設施增建，農地重劃及農水路改善，灌溉排水維護管理及水質維護等事項進行協調、分工、擬定執行計畫，就與國土空間發展有關之事項擬定土地使用配合事項並納入國土計畫，以確保糧食生產用水供需均衡。~~

~~(三)為確保農業生產環境潔淨，各直轄市、縣(市)政府應會同農業、農田水利有關機關就有農田水利設施更新改善，農業用水調蓄設施增建，農地重劃及農水路改善，灌溉排水維護管理及水質維護等事項~~

~~(四)具國土保育特質之農業發展地區，應依據環境敏感特質，訂定土地使用之績效管制標準。~~

~~(五)就國土保育地區內之農地資源，應在國土保安與保育之前提下，透過績效管制方法，進行適性之農業生產。~~

~~(六)應研擬緩衝區劃設，減緩城鄉、產業與交通發展對應維護農地資源之衝擊。~~

~~三、農地變更使用基本原則：~~

~~農地以維持農業使用為原則。但有變更使用需要時，應~~

按下列原則辦理：

- (一) 第一類農業發展地區第一類，除國防、重大之公共設施或公用事業外，應避免變更為非農業使用。
- (二) 農業發展地區於變更為非農業使用，依農業發展條例第10條之規定，應先徵得農業主管機關之同意，再依國土計畫法及相關法令規定辦理國土功能分區(使用地)變更。
- (三) 農地變更使用，應符合直轄市、縣(市)國土計畫擬定之農地資源控管總量及避免影響整體農業經營環境；農業發展地區第三類之變更使用，除須考量前述條件外，應避免影響整體水土保持、下游河川、灌排水質及符合「逕流分擔、出流管制」等流域綜合治水理念，以確保外部成本內部化。
- (三) 產業發展需要變更農地作非農業使用時，應優先盤點既有產業園區或編定可供該事業用地之土地利用現況，有無開置利用情形，若確有須變更農地資源需求時，應選擇非屬應維護之農地資源以外之其他農業用地，並提出使用農業用地之必要性、合理性說明，依農業發展條例第10條規定先徵得農業主管機關同意。

第八章 國土功能分區劃設

第一節 國土功能分區及其分類方式

依據本法第 3 條規定，國土功能分區及其分類劃設之目的，係基於保育利用及管理之需要，根據土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。另外考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，在符合本法第 20 條國土功能分區劃設原則下，予以劃分其他必要的分類，以利適當的土地使用管制。

參、農業發展地區

國內農業用地主要集中於桃園台地、大甲扇狀平原、彰化濁水溪沖積平原、嘉南平原、屏東平原、花東縱谷平原、蘭陽平原及西部丘陵地區等，應農業發展地區係以提供農業發展使用，其中農業包含農、林、漁、牧等不同產業型態，參照農地生產資源條件予以劃分為不同分類。屬於具優良農業生產環境，能維持糧食安全，或曾投資建設重大農業改良設施之地區，劃設為農業發展地區第一類；屬於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，劃設為農業發展地區第二類；屬於具有糧食生產功能且位於山坡地之農業生產土地，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，劃設為農業發展地區第三類；鄉村地區內之農村聚落與農業生產、生活、生態之關係密不可分，劃設為農業發展地區第四類；農業生產環境維護良好，且未有都市發展需求者之都市計畫農業區，劃設為農業發展地區第五類。

第二節 國土功能分區劃設條件及順序

壹、劃設條件

三、農業發展地區

(一)第一類

具優良農業生產環境，能維持糧食安全，或曾投資建設重大農業改良設施之地區，符合下列優良農業生產環境與農業改良設施條件中之一項，~~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：~~

1. 投資重大農業改良設施地區重要農業發展地區。
2. 土地面積完整達 25 公頃，農業使用面積達 80%之地區農地生產力等級一至等級七之地區。
3. 土地面積未達 25 公頃，但農業使用面積達 80%且毗鄰原區域計畫之特定農業區者水利灌溉區。
4. 依原區域計畫法劃定之特定專用區仍須供農業使用之土地。
5. 依據山坡地可利用限度分類標準為 1~2 級宜農牧地，其面積達 25 公頃，農業使用面積達 80%。
6. 農業經營專區、農產專業區、集團產區。
7. 養殖漁業生產專區。
8. 直轄市、縣(市)政府依據地方農業發展需要擬劃設為農業發展地區第一類者。
- ~~5. 農地重劃地區。~~

(二)第二類

1. 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。

2. 鄰近都市計畫或重大公共建設之農業生產地區。

(三)第三類

具有糧食生產功能且位於山坡地之農業生產土地，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. 不具農業發展地區第一類劃設條件，但得供農業使用且無國土保育地區劃設條件國土保安疑慮之山坡地宜農、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國土保安疑慮之山坡地宜林地。

(四)第四類

1. 依原區域計畫法劃定鄉村區，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農村聚落。
2. 原住民族土地範圍內之鄉村區或經中央原住民族主管機關核定之部落範圍內之聚落，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符合前 1. 條件者，得予劃設。

(五)第五類：

農業生產環境維護良好且未有都市發展需求者，符合農業發展地區第一類劃設條件之都市計畫農業區。

第九章 土地使用指導事項

第二節 國土功能分區及其分類之土地使用指導事項

參、農業發展地區

一、基本原則

- (一) 農業發展地區以維護農業生產環境及確保糧食安全為原則，積極保護重要農地及基礎設施，並應避免零星發展。
- (二) 依據農地資源特性，將具優良農業生產環境條件之土地優良農地保留供作直接生產土地，避免興建相關設施。其他農地則可適度配合農業產銷需要，提供興建相關設施。
- (三) 農業土地資源應重視水文環境、生態系統服務功能及多元使用價值，進行農地資源規劃。
- (四) 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，應於農業發展地區第四類地區優先興建，並應避免零星分散設置於農業發展地區其他分類土地。發展原則如下：
 1. 優先於農業發展地區第四類地區、鄉村地區整體規劃範圍或農村再生發展地區內，以農村社區土地重劃方式辦理，提供所需住宅用地，或引導無自用農舍之農民集中於前述空間區位以集村方式興建農舍，減少個別、零星興建。
 2. 若於農業發展地區第一類因農業經營需要衍生之居住需求，經檢討無法依上述區位申請，仍需興建農舍者，應嚴格管制其農民資格、區位條件及建築面積。
 3. 為落實前述發展原則，保護農業生產環境，國土主管機關、農村再生主管機關及農業主管機關應配合適修或落實相關法令規定：

- (1)增加農業發展地區第四類地區、鄉村地區整體規劃範圍或農村再生發展地區的使用項目與使用強度，並對以農村社區土地重劃或以集村方式興建者，賦予較高而合理之發展強度，鼓勵農產業或農村生活相關設施於原有農村集中發展。
- (2)加速辦理農村再生發展區計畫，規劃建設公共設施，改善農村環境，引導農舍需求至生活區。
- (3)檢討農業用地興建農舍辦法之農民資格、建築面積、許可條件、申請程序、興建方式及其他應遵循事項等規定。

(五)為提供農業多元農業使用，農業發展地區內農業用地，如有變更需要，應依以下原則辦理：

1. 農業用地於變更為非農業使用時，依農業發展條例第10條之規定，應先徵得農業主管機關之同意，再依國土計畫法及相關法令規定辦理使用地變更。
2. 農業用地變更使用，應符合農地資源總量控管原則及避免影響整體農業經營環境。

(六)農業發展地區申請設置綠能設施，應以與農業經營相結合，且不影響整體農業生產環境為原則。地面型綠能設施如太陽光電及地熱發電設施不得設置於農業發展地區第一類。

二、各分類之土地使用指導事項如下：

(一)農業發展地區第一類

1. 為提供農業生產及其必要之產銷設施使用之地區。
2. 為確保國家的糧食生產安全，應積極維護農業生產用地面積數量及完整性，避免夾雜其他使用而造成農地穿孔、切割及碎裂等情形。
3. 應持續進行農地改良並維護農業生產之基礎重要設施，例如灌溉設施、防護設施等，以提升農業生產條件。
4. ~~應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，以確保此類土地長期為面積完整且生產條件優良的農地資源。~~

4. ~~容許使用：~~

~~(1)與維護自然及文化景觀資源、生態保育、災害防治、農業產銷相關設施、公共設施或公用事業等使用項目，得允許使用。~~

~~(2)除前(1)外，其餘均得維持原來之合法使用，但不得提出新申請。~~

~~(3)屬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。~~

5. 國防、重大之公共設施或公用事業計畫無可避免使用時，其規劃使用方式應儘量避免造成農地切割及碎裂等不利農耕情形。

6. 不得新增住商、工業、遊憩及一般性公共設施等使用。但提供基礎維生公共設施或提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施，得申請使用。

7. 除下列情形外，禁止礦石開採：

(1)經行政院認定重要礦產。

(2)既有礦業權範圍內土地，經中央目的事業主管機關認為具有區位不可替代性，於核定礦業用地前應依規定申請使用許可。

~~6. 符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，其土地使用指導事項如下：~~

~~(1)申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，須符合前5.容許使用原則。~~

~~(1)考量本地區係供農業生產及其必要之產銷設施使用，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用除符~~

~~合本法第26條許可條件外，應經農業主管機關認定符合農業生產所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者。~~

~~(2)申請設立水產養殖設施應詳加調查水資源條件，避免超抽地下水導致地層下陷情形。~~

(二)農業發展地區第二類

1. 為提供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用之地區，並得依其產業特性給予不同程度之使用管制，促進農地資源合理利用。

2. 本地區具有農業生產功能及多元使用價值，依農業發展多元需求規劃為農業生產、儲存、加工、配銷或其他農產業發展所需設施綠能使用，但仍以農用為原則，並避免農地持續流失。

3. ~~容許使用：~~

~~(1)與維護自然及文化景觀資源、生態保育、災害防治、農業產製儲銷相關設施、農村生活設施、公共設施或公用事業、殯葬設施等使用項目，得允許使用。~~

~~(2)除前(1)外，其餘均得維持原來之合法使用，但不得提出新申請。~~

~~(3)屬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。~~

4. 屬於鄉村地區整體規劃範圍或農村再生發展地區內規劃屬生活居住功能之土地，得提供農村生活及其相關設施使用。其餘範圍除提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施者外，不得新增住商、工業使用。

5. 除休閒農場外，不得新增影響農業生產環境之觀光遊樂設施、旅館使用。

5. 符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，其土地使用指導事項如下：

~~(1)申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，須符合前4.容許使用原則。~~

~~(1)考量本地區係供農業生產及產業價值鏈發展所需，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用除符合本法第26條許可條件外，應經農業主管機關認定符合農業生產所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者。~~

~~(2)申請設立水產養殖設施範圍，應詳加調查水資源條件，以避免超抽地下水導致地層下陷情形。~~

(三)農業發展地區第三類

1. 為提供坡地農業及供營林使用之地區。

2. 從事坡地農業、林產業經營時，應避免改變原有地形地貌，維護地表植被排水與入滲之功能，並且不得採取土石，以避免坡地災害發生。

3. 本地區土地使用以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，應避免非坡地農業及非林產業發展所需設施容許使用。從事前述開發利用時應儘量順應自然地形地貌，避免大規模整地行為。

4. 容許使用：

~~(1)與維護自然及文化景觀資源、生態保育、災害防治、農業產製儲銷相關設施、農村生活設施、公共設施或公用事業、宗教、礦石開採及其設施、採取土石、殯葬設施等使用項目，得允許使用。~~

~~(2)除前(1)外，其餘均得維持原來之合法使用，但不得提出新申請。~~

~~(3)屬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。

5. 屬於鄉村地區整體規劃範圍或農村再生發展地區內規劃屬生活居住功能之土地，得提供農村生活及其相關設施使用。其餘範圍除提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施者外，不得新增住商、工業使用。
6. 除休閒農場外，不得新增影響農業生產環境之觀光遊樂設施、旅館使用。
5. ~~符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，其土地使用指導事項如下：~~

~~(1)申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，須符合前4.容許使用原則。~~

~~(1)考量本地區係供坡地農業及林產業所需，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用除符合本法第26條許可條件外，應經農業主管機關認定符合農業生產所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者。~~

~~(2)申請設立水產養殖設施，應詳加調查水文及地質條件，以避免破壞水土保持，導致坡地災害。~~

(四)農業發展地區第四類

1. 為提供農村生活及其相關設施使用之地區。
2. 促進農村永續發展及農村活化再生，改善基礎生產條件，維護農村生態及文化，提升農村生活品質與生態系統服務功能。
3. ~~容許使用：~~
 - ~~(1)與維護自然資源、生態保育、文化景觀、災害防治、農村生活設施、公共設施或公用事業、宗教、觀光遊憩、無公害產業等使用項目，得允許使用。~~
 - ~~(2)除前(1)外，其餘均得維持原來之合法使用，但不得提出新申請。~~

~~(3)~~屬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村生活環境者，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。

4. 除休閒農場外，不得新增影響農業生產環境之觀光遊樂設施、旅館使用。

~~4. 符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，須符合前 3. 容許使用原則。~~

(五) 農業發展地區第五類

1. 本地區係都市計畫地區範圍內環境條件符合本計畫農業發展地區第一類劃設條件之地區，都市計畫主管機關應遵循本計畫農業發展地區第一類土地使用指導原則辦理都市計畫檢討土地使用分區、土地使用管制規定。

2. 都市計畫主管機關如有檢討變更為農業區以外之分區需要時，應先將國土功能分區檢討變更為城鄉發展地區。在未依國土計畫指示辦理檢討前，都市計畫主管機關如有檢討變更為農業區以外之分區需要時，應於公開展覽前~~先徵得同級國土計畫主管機關同意。~~

第四節 其他土地使用指導事項

肆、專案輔導合法化原則

一、基本原則

對於違反土地使用管制之情形輔導合法之政策，應符合安全性、公平性及合理性等原則，避免違規開發業者誤認為先違法使用，再循輔導合法化之模式，較易取得土地合法使用。~~已訂定處罰規定，對於違規輔導合法化政策，反應於土地使用分區或使用地變更時，應符合安全性、公平性及合理性等原則，避免違規開發業者誤認為先違法使用，再循輔導合法化之模式，較易取得土地合法使用。~~上開原則分述如下：

(一) 安全性

1. 依目的事業主管機關之法令所訂專案輔導合法化處理原則規定，不得妨害公共安全或有礙自然景觀之情事。
2. 為確保公共安全，如涉及水土保持、環境影響評估及建築安全者，目的事業及土地使用主管機關於輔導合法化過程，應依相關規定審查，不得逕以排除；且避免位於國土保育地區第一、四類及農業發展地區第一、五類地區及其他法令規定不得開發或建築之地區。

(二) 公平性

1. 輔導合法化應不能視為「就地合法化」。輔導合法化過程中，違反相關法令仍應依各該法令裁處，以維護整體社會公平正義及經濟發展。
2. 為避免違法使用致造成開發者先行動工整地，以改變原屬不可開發區或建築之地形地貌，有關審查需參據之地形資料，仍須以原始地形為準，如因違規事實存在時間，於政府出版各類地形圖資料時間之前，致難認定違規前之原始地形者，倘經國土計畫審議會審議同意者，得不

受原始地形之限制。

3. 範圍區內依法規劃配置所需之公共設施及衍生區外公共設施需求，應由開發者公平、合理負擔。

(三) 合理性

1. 因基地先行違規開發，而未依相關法規維持原始地形地貌或留設緩衝空間（或設施）等檢討之不可開發區或未依規定留設之保育區及緩衝綠帶或設施等，仍應於基地範圍內應予以補足，其補足之區位或配置方式並應發揮其功能與效益。
2. 針對經目的事業主管機關列為專案輔導合法化開發案，是否須俟拆除建築物恢復原狀申請合法使用，係屬相關法令主管機關權責，仍應依相關法令規定辦理。

二、未登記工廠土地使用指導原則

(一) 掌握未登記工廠資訊，擬定直轄市、縣（市）未登記工廠輔導及清理計畫

直轄市、縣（市）政府應辦理未登記工廠資訊調查作業，建立未登記工廠數量、區位、面積、產業種類等，並擬定直轄市、縣（市）未登記工廠輔導及清理計畫，進行未登記工廠分級分類輔導。

(二) 輔導土地合理及合法使用

1. 屬聚集達一定規模以上或在地產業鏈結程度高之既存未登記工廠聚落，經產業主管機關認定符合中央或地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者。經產業主管機關認定非屬低污染產業者，應朝輔導遷廠或轉型方式處理。
2. 產業主管機關應先查核未登記工廠聚落是否符合產業政策、鄰近產業園區（或產業用地）供給及產業園區規劃配合情形，以及是否符合所訂未登記工廠分級分類輔導措施。

3. 空間區位限制：以不影響整體農業生產環境為前提，且應避免位於符合農業發展地區第一類或國土保育地區第一類劃設條件之區位。如屬上述區位者，應朝輔導轉型成與所屬國土功能分區分類相容之產業或輔導遷廠方式辦理。
4. 土地開發方式：
 - (1) 循都市計畫檢討、變更或新訂擴大都市計畫或依本法使用許可程序辦理為原則，不符所屬國土功能分區分類者，應先依法完成國土功能分區分類檢討變更程序後始得為之。
 - (2) 依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理(維護)及其他法令另有規定者，應依環境影響評估法、水土保持法及其他法令規定辦理。
 - (3) 依國土計畫法使用許可程序辦理者，應符合前述安全性、公平性、合理性等原則。
5. 公告特定地區內未登記工廠之處理：位於依工廠管理輔導法第 33 條公告特定地區內未登記工廠，並依區域計畫法及相關法規變更為一般農業區丁種建築用地及其他使用地者，直轄市、縣(市)國土主管機關得按原使用地性質編定為適當使用地。如未來有擴大使用需求時，應依國土計畫法相關規定辦理。

(三) 輔導轉型或遷廠原則

針對非屬低污染產業或無法輔導廠地合法使用者，產業主管機關應按下列措施輔導：

1. 輔導轉型：轉導轉型為符合所屬國土功能分區分類下容許使用範疇之產業使用。
2. 輔導遷廠：無法輔導其轉型經營者，應配合產業主管機關各項土地優惠措施及廠地供給資訊，遷移至合法產業園區(或產業用地)及其他可供設廠土地。

第五節 土地行政作業指導原則

壹、都市計畫配合事項

~~一、直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後 4 年內(或直轄市、縣(市)國土功能分區公告後 2 年內)，都市計畫應辦理通盤檢討或個案變更，依據國土計畫指導事項，檢討土地使用管制規定，如有必要，評估畫出都市計畫範圍外，依據修正後之都市計畫進行管制。~~

一、直轄市、縣(市)國土計畫應針對各該計畫範圍內之水源特定區或風景特定區都市計畫保護(保育)相關分區(用地)，依據環境敏感條件進行檢討；如經各該國土計畫主管機關確認符合應加強國土保育保安者，除各該直轄市、縣(市)國土計畫另有規定者外，應劃設為國土保育地區第四類，且應維持為保護(保育)相關分區(用地)。~~國土保育地區第四類：都市計畫主管機關應遵循本計畫國土保育地區第一類土地使用指導原則辦理都市計畫檢討。在未依國土計畫指示辦理檢討前，都市計畫主管機關如有檢討變更為保護或保育以外之分區或用地需要時，應於公開展覽前先徵得同級國土計畫主管機關同意。~~

二、直轄市、縣(市)國土計畫應依據農地資源條件，針對各該計畫範圍內之各都市計畫農業區，提出發展定位。基於維護糧食安全目標，都市計畫農業區如經農業主管機關確認符合農業發展地區第一類劃設條件且未有都市發展需求者，除各該直轄市、縣(市)國土計畫另有規定者外，應劃設為農業發展地區第五類，且應維持為農業區，以確實控管各直轄市、縣(市)之「宜維護農地資源面積總量」；至其他農業用地則得依都市及產業發展需求，通盤檢討變更為其他適當使用分區。~~農業發展地區第五類：都市計畫主管機關應遵循本計畫農業發展地區第一類土地使用指導原則辦理都市計畫檢討。在未依國土計畫指示辦理檢討前，都市計畫主管機關如有檢~~

~~討論變更為農業區以外之分區需要時，應於公開展覽前先徵得同級國土計畫主管機關同意。~~

- 三、屬國土保育地區第四類或農業發展地區第五類範圍內之都市計畫土地，當地都市計畫擬定機關應於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後4年內（或直轄市、縣（市）國土功能分區公告後2年內）完成各該都市計畫之通盤檢討或個案變更。
- 四、都市計畫擬定機關依據全國國土計畫及各該直轄市、縣（市）國土計畫之指導事項辦理都市計畫通盤檢討或個案變更時，應檢討土地使用分區、土地使用管制規定，或將一部或全部範圍土地劃出都市計畫範圍外，並依據修正後之都市計畫進行管制。
- 五、都市計畫主管機關如有檢討變更為保護（保育）相關用分區（用地）或農業區以外之分區需要時，除國防、重大之公共設施或公用事業之外，應先行辦理各該直轄市、縣（市）國土計畫及國土功能分區之檢討，並經依法將國土功能分區檢討變更為城鄉發展地區後，該等土地始得變更為保護（保育）相關用分區（用地）或農業區以外之分區。
- 六、城鄉發展地區第一類屬於環境敏感地區範圍者，應考量環境敏感地區土地使用指導事項，研擬檢討變更內容及配套措施。