

壹、問題

一、都市計畫國土保育及農地維護

依據國土計畫法第 20 條，城鄉發展地區第一類係指都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。屬於水源保護目的等保育類性質之都市計畫是否適合劃入城鄉發展地區第一類，常易引起質疑；都市計畫農業區面積高達 10 萬公頃，佔全國農業用地面積約 10%，其中部分係屬優良農地，專家學者建議不宜歸類為城鄉發展地區。另外，農委會已多次表達都市計畫農業區未來如未列入農業發展地區，將影響農業資源投入及農保身分認定。

二、都市計畫定位的疑義

都市計畫的農業區及保護區，一向被直轄市、縣(市)政府視為都市發展的儲備用地，一旦依全國國土計畫劃設分區分類，即欠缺彈性原則，無法合於實際及因應特殊情形。

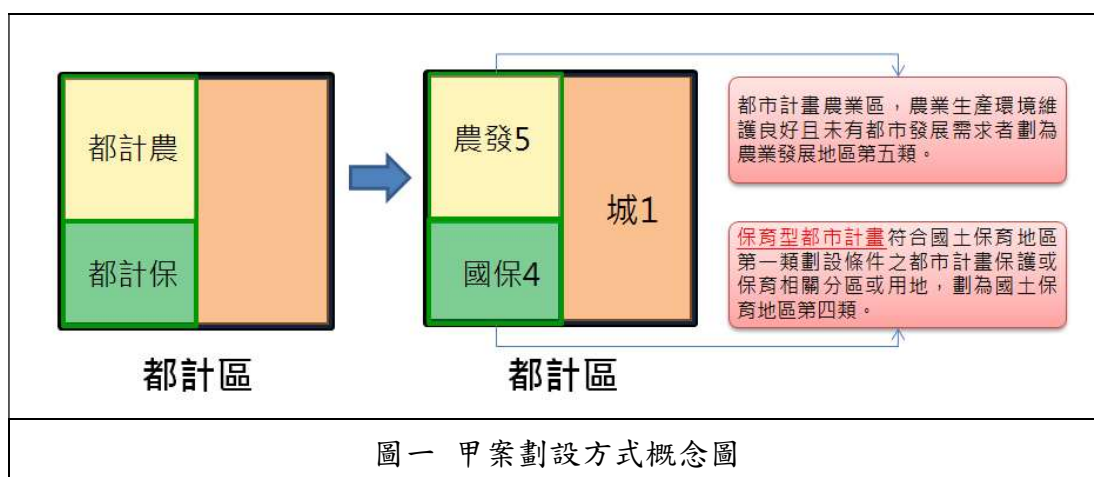
貳、二方案說明

一、甲案(劃為國四、農五及城一)

(一)劃設方式：

考量國土計畫法第 23 條已規定實施都市計畫者仍依都市計畫法實施管制，爰比照國家公園模式，於國土保育地區、農業發展地區分別新增一類依都市計畫法管制類別。將都市計畫農業區，農業生產環境維護良好且未有都市發展需求者劃設為農業發展地區第五類；保育型都市計畫符合國土保育地區第一類劃設條件之都市計畫保護或保育相關分區或用地，劃設為國土保育地區第四

類。其餘地區劃設為城鄉發展地區第一類。



(二) 土地使用指導

1. 國土保育地區第四類：本地區係保育型都市計畫地區範圍內保護或保育相關分區或用地環境條件符合本計畫國土保育地區第一類劃設條件之地區，依據國土保育地區第一類土地使用指導事項辦理，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，並於公開展覽前先徵詢同級國土計畫主管機關意見。都市計畫主管機關應將前述徵詢意見程序修正納入都市計畫相關法規中。
2. 農業發展地區第五類：本地區係都市計畫地區範圍內農業區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且未有都市發展需求者，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，並於公開展覽前先徵詢同級國土計畫主管機關意見。都市計畫主管機關應將前述徵詢意見程序修正納入都市計畫相關法規中。

(三) 都市計畫配合事項

1. 直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後4年內(或直轄市、

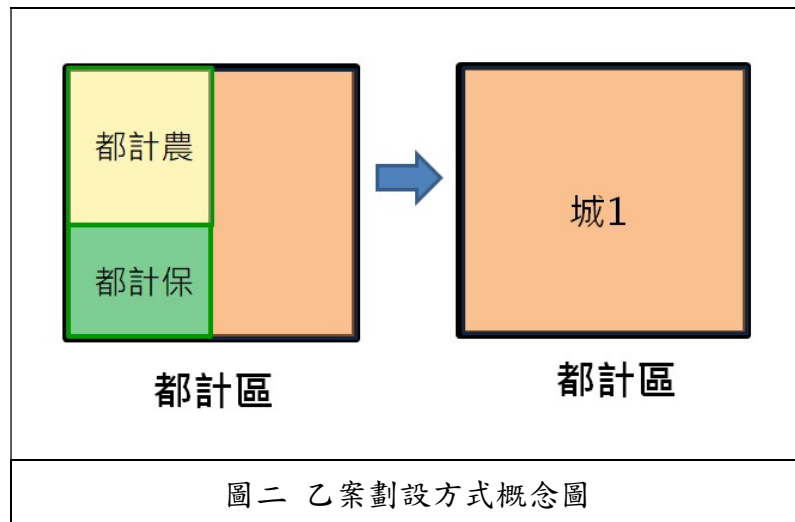
縣(市)國土功能分區公告後2年內)，都市計畫應辦理通盤檢討或個案變更，依據國土計畫指導事項，檢討土地使用管制規定，如有必要，評估劃出都市計畫範圍外，依據修正後之都市計畫進行管制。

2. 都市計畫主管機關應遵循本計畫國土保育地區第一類、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。
3. 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。

二、乙案(全數劃為城一)

(一)劃設方式

為利後續國土功能分區劃設作業，且依據國土計畫法第23條規定，實施都市計畫者，仍依都市計畫法相關法規實施管制，建議都市計畫區將「全區(包含都市計畫農業區、保護區)」全數劃設為城鄉發展地區第一類，惟如屬優良農地性質之都市計畫農業區，於全國國土計畫明定該類農業區應予保留，不得隨意變更轉用；而都市計畫涉及環境敏感地區土地者，應配合各該目的事業主管機關意見，並配合保護或保育的需要，檢討土地使用計畫，必要時變更使用分區、用地，未來新訂或檢討變更都市計畫時，須配合優先辦理環境敏感地區的查詢，作為後續都市計畫之上位指導原則。



(二) 土地使用指導

1. 都市計畫地區應於都市計畫通盤檢討時，依據國土保育條件、參酌各該目的事業主管機關意見，以及配合保護、保育需要，檢討土地使用計畫或土地使用管制規定，必要時變更為適當使用分區、用地。
2. 為維護農地資源目標，都市計畫主管機關應依據農業發展地區劃設條件，經農業主管機關確認具優良農業生產條件地區辦理都市計畫檢討，採分級管理，以符合都市計畫農業區之劃設及管理原則。

(三) 都市計畫配合事項

1. 直轄市、縣(市)國土計畫經公告實施後，如有符合國土保育及農業發展地區劃設條件之都市計畫，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)辦理通盤檢討或個案變更，將各該範圍檢討劃出都市計畫範圍或採分級管理(仍維持都市計畫區)，以檢討土地使用分區或土地使用管制規定，俾依據修正後之都市計畫進行管制。
2. 各該都市計畫辦理通盤檢討前，須優先配合辦理環境敏感地區的查詢，都市計畫土地於變更前，應先徵得

該管政府國土計畫主管機關同意；都市計畫農業區應遵循直轄市、縣(市)國土計畫研訂之發展定位及農地總量規定，且於變更前，應先徵得各該管政府農業主管機關同意。

參、方案優劣比較

一、甲案

優點：

1. 具體回應外界對國土保育及糧食生產安全的期待。
2. 都市計畫農業區一經劃設為農業發展地區，後續如有變更轉用需要時，應先檢討國土功能分區為城鄉發展地區，透過雙重管制，確保農地總量。

缺點：

1. 都市計畫使用分區與國土功能分區疊床架屋或競合疑慮的問題。
2. 如未經都市計畫通盤檢討或個案變更配合檢討變更，亦無法落實國土計畫指導事項。

二、乙案

優點：

1. 以都市計畫區全劃入城鄉發展地區方式處理，土地使用制度轉換及銜接簡易，且土地使用管制單純化。
2. 未來都市計畫檢討變更仍維持現行制度，不涉及國土計畫或國土功能分區變更。

缺點：符合國土保育或農業發展地區劃設條件範圍，如未經都市計畫通盤檢討或個案變更配合檢討變更，亦無法落實國土計畫指導事項。

肆、建議

考量具體回應外界對國土保育及糧食生產安全的期待，建議甲案。