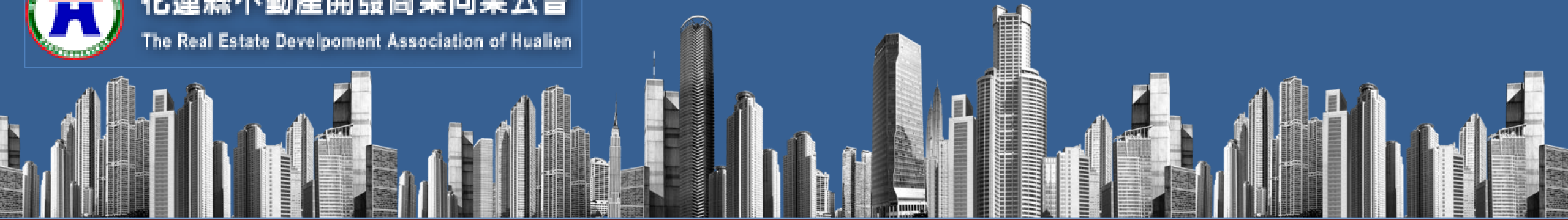




花蓮縣不動產開發商業同業公會

The Real Estate Development Association of Hualien



國土計畫法對不動產開發之影響



李家儂 博士

中國文化大學土地資源學系 教授兼系主任
國立政治大學ESG產學聯盟 不動產業召集人
享家不動產顧問、築研、科技房屋 董事總顧問

中華民國 113年6月24日(一)



「享」受「家」儂不動產顧問

大綱

01 台灣不動產市場現況分析

02 國土計畫緣起及推動歷程

03 國土計畫法下之計畫體系及管制

04 國土計畫法對不動產開發之影響

01

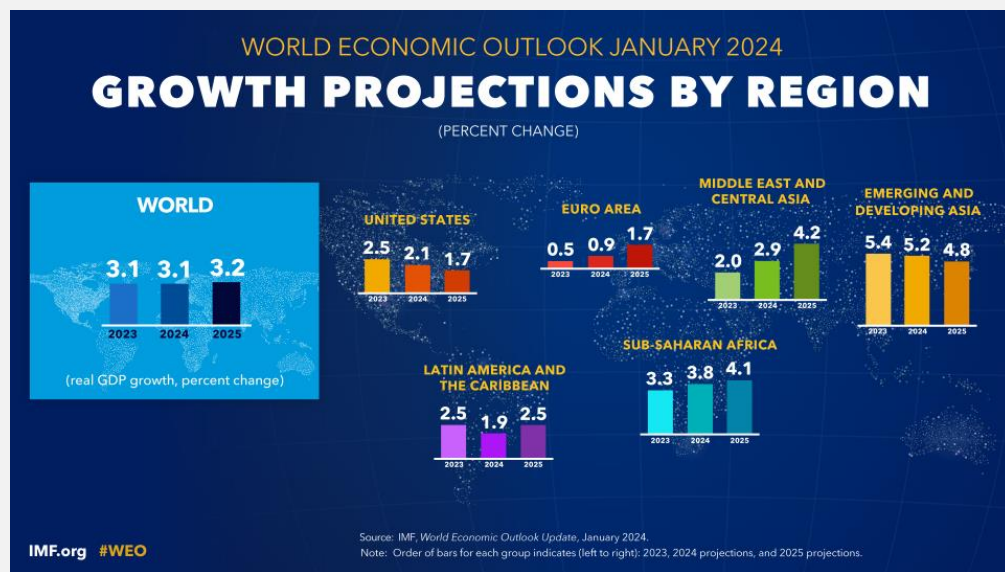
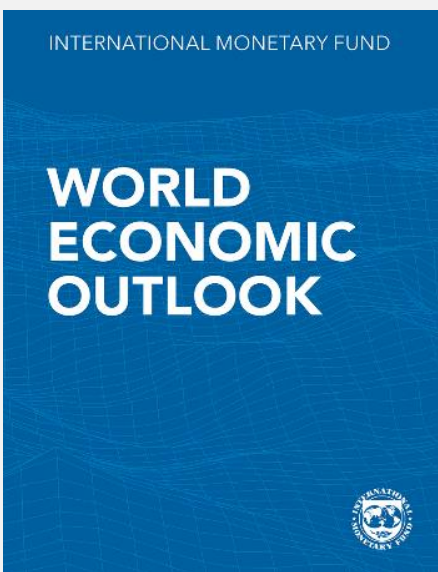
台灣不動產市場現況分析



數波疫情後全球經濟先走強後緩 各國經濟正在復甦中

IMF:

- 2021年全球經濟成長增速至6%
- 2022年則將放緩至4.4%
- 全球增長面臨的風險大致平衡，經濟有可能實現“軟著陸”
- 2024年全球增速預計為3.1%、2025年為3.2%



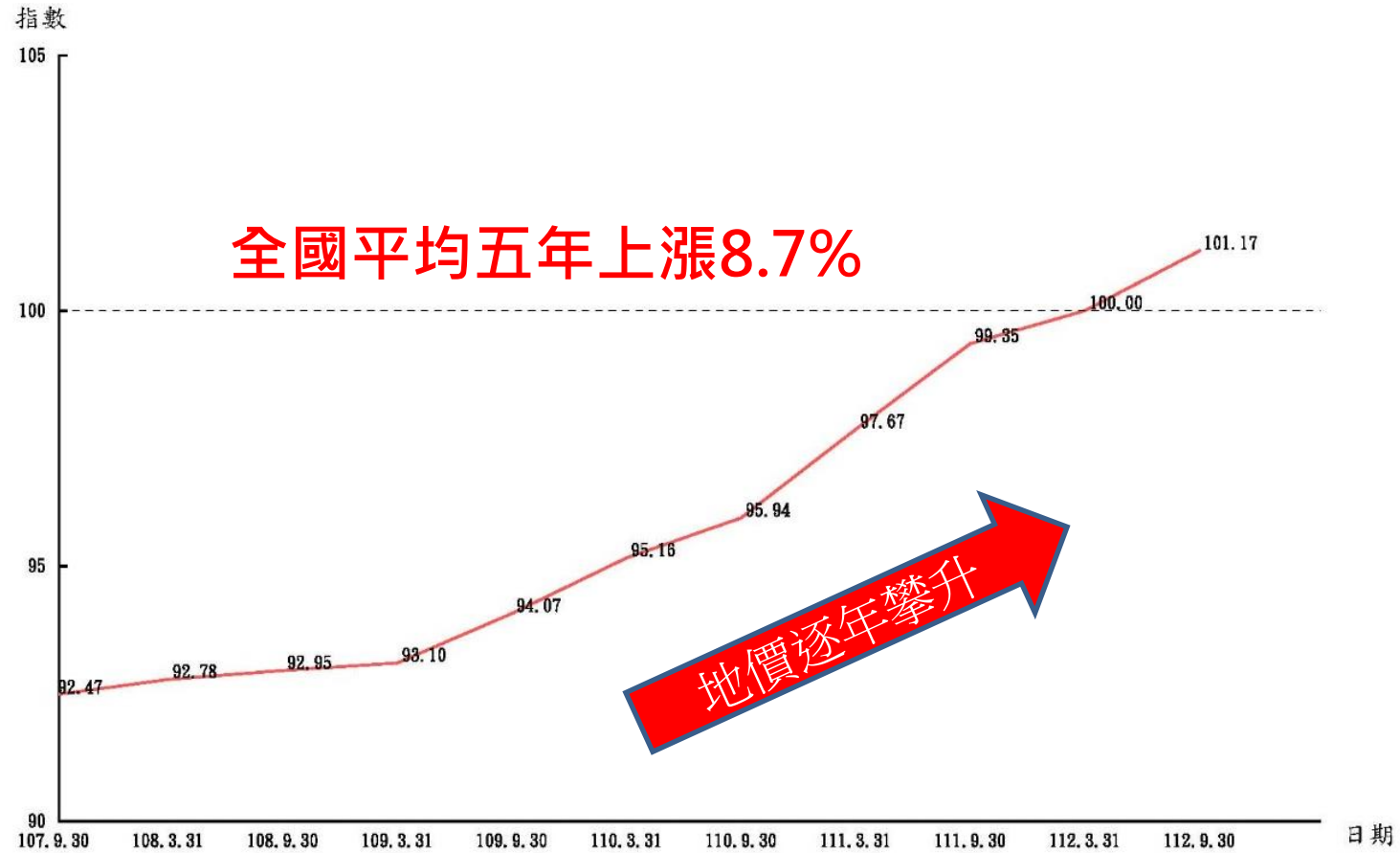
World Economic Outlook Growth Projections

	ESTIMATE			PROJECTIONS		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
(Real GDP, annual percent change)						
World Output	3.1	3.1	3.2			
Advanced Economies	1.6	1.5	1.8			
United States	2.5	2.1	1.7			
Euro Area	0.5	0.9	1.7			
Germany	-0.3	0.5	1.6			
France	0.8	1.0	1.7			
Italy	0.7	0.7	1.1			
Spain	2.4	1.5	2.1			
Japan	1.9	0.9	0.8			
United Kingdom	0.5	0.6	1.6			
Canada	1.1	1.4	2.3			
Other Advanced Economies	1.7	2.1	2.5			
Emerging Market and Developing Economies	4.1	4.1	4.2			
Emerging and Developing Asia	5.4	5.2	4.8			
China	5.2	4.6	4.1			
India	6.7	6.5	6.5			
Emerging and Developing Europe	2.7	2.8	2.5			
Russia	3.0	2.6	1.1			
Latin America and the Caribbean	2.5	1.9	2.5			
Brazil	3.1	1.7	1.9			
Mexico	3.4	2.7	1.5			
Middle East and Central Asia	2.0	2.9	4.2			
Saudi Arabia	-1.1	2.7	5.5			
Sub-Saharan Africa	3.3	3.8	4.1			
Nigeria	2.8	3.0	3.1			
South Africa	0.6	1.0	1.3			
Memorandum						
Emerging Market and Middle-Income Economies	4.2	4.0	4.0			
Low-Income Developing Countries	4.0	5.0	5.6			

Source: IMF, World Economic Outlook Update, January 2024

Note: For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, with FY 2023/2024 (starting in April 2023) shown in the 2023 column. India's growth projections are 5.7 percent in 2024 and 6.8 percent in 2025 based on calendar year.

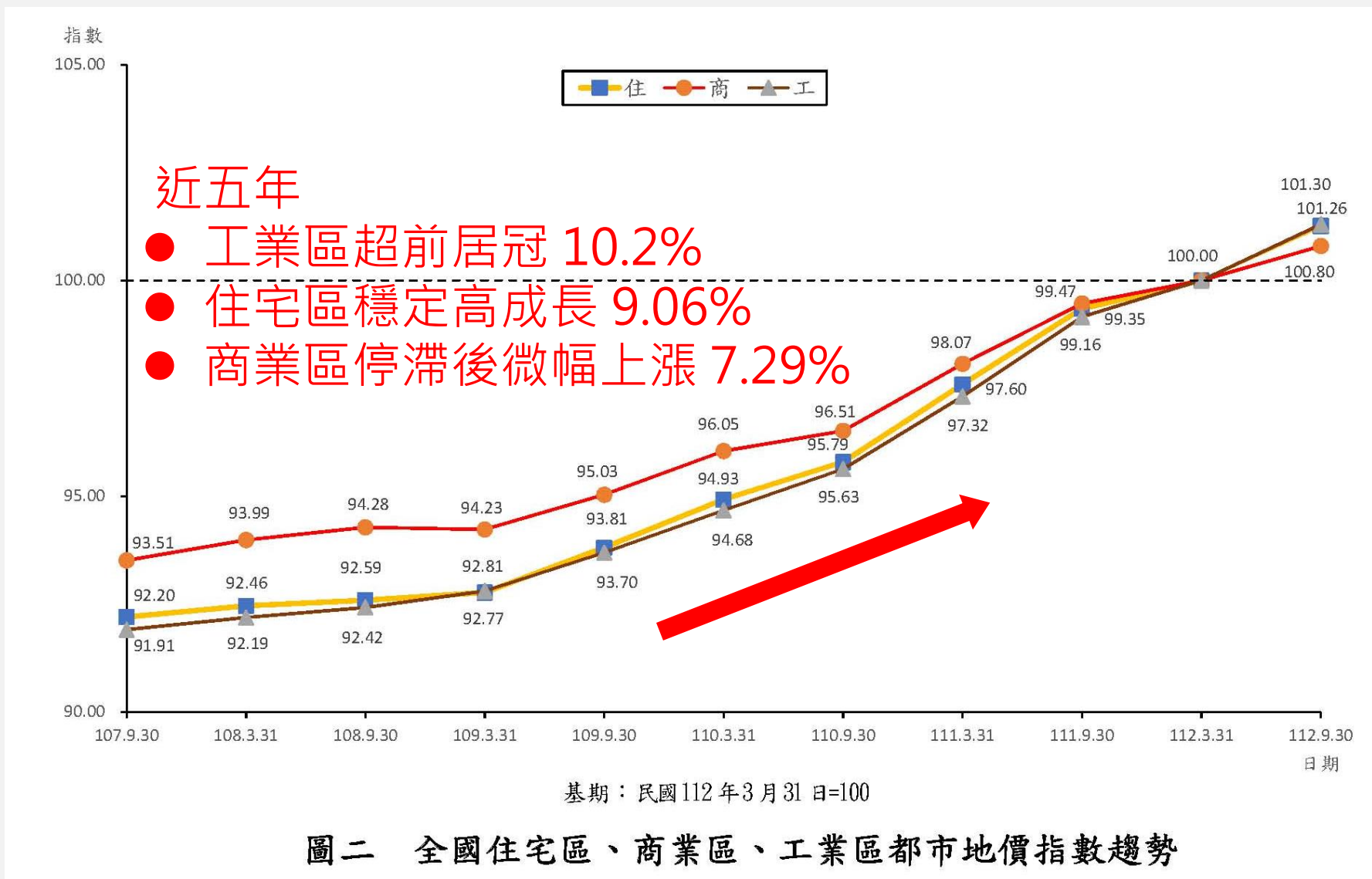
台灣地價年年上漲



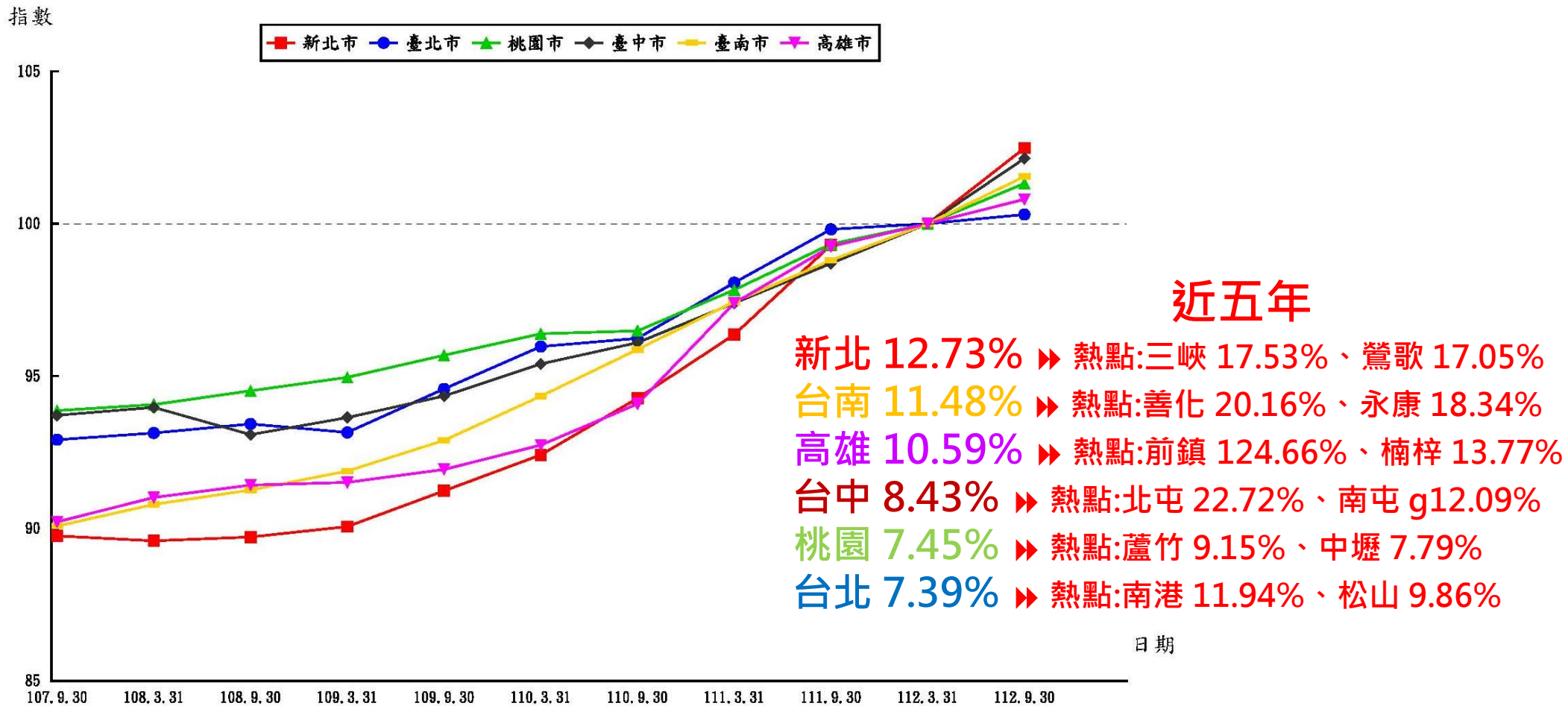
基期：民國112年3月31日=100

圖一 全國都市地價總指數趨勢

全國住宅區、商業區、工業區都市地價指數趨勢



六都都市地價總指數趨勢

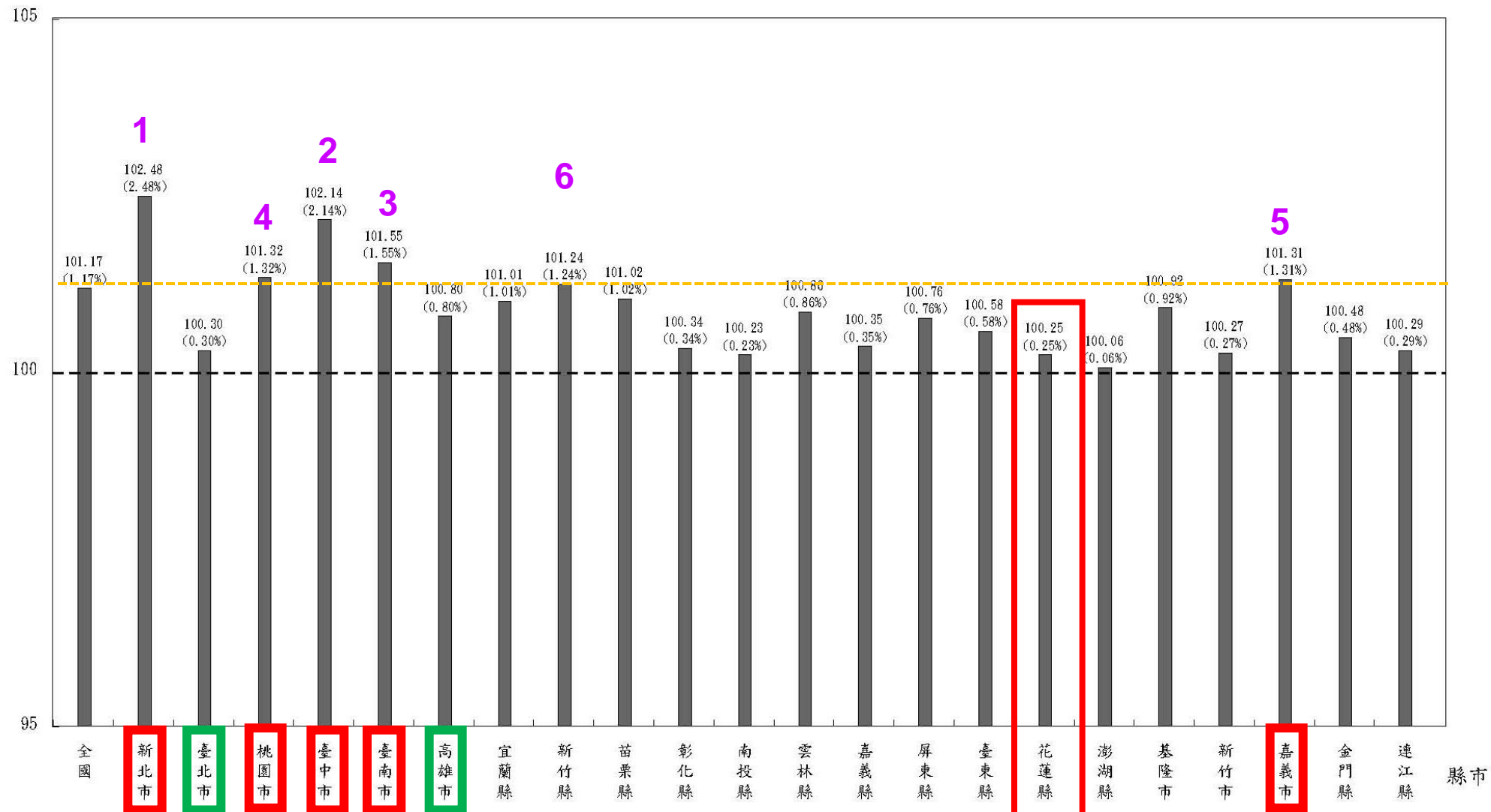


基期：民國112年3月31日=100

圖三 新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市
都市地價總指數趨勢



指數

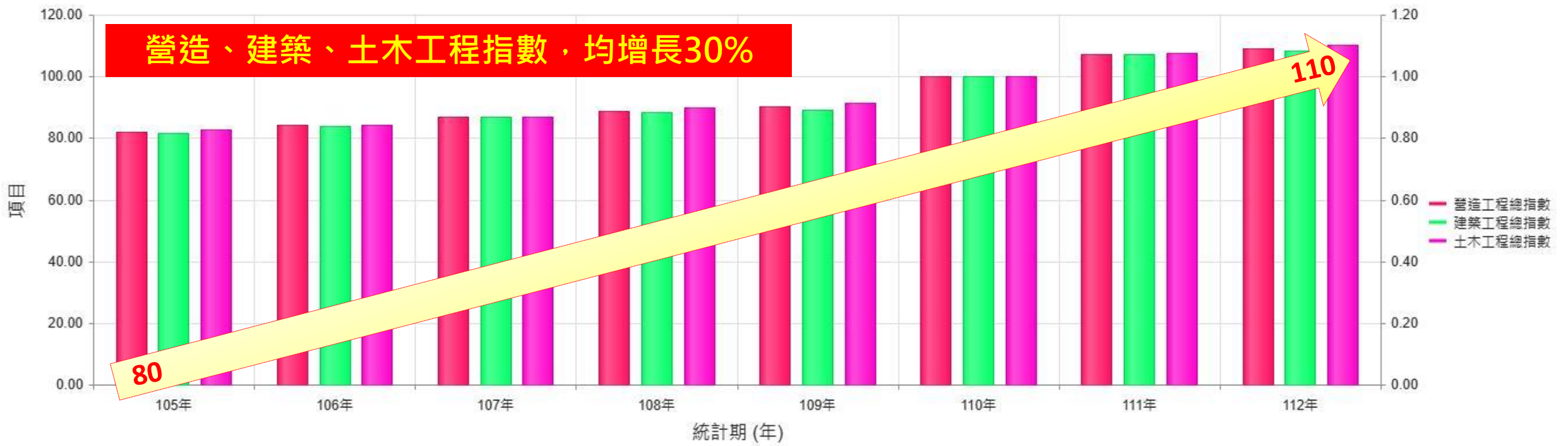


計算期：民國112年9月30日 基期：民國112年3月31日=100

圖四 全國各直轄市、縣（市）都市地價總指數及對上期漲跌率

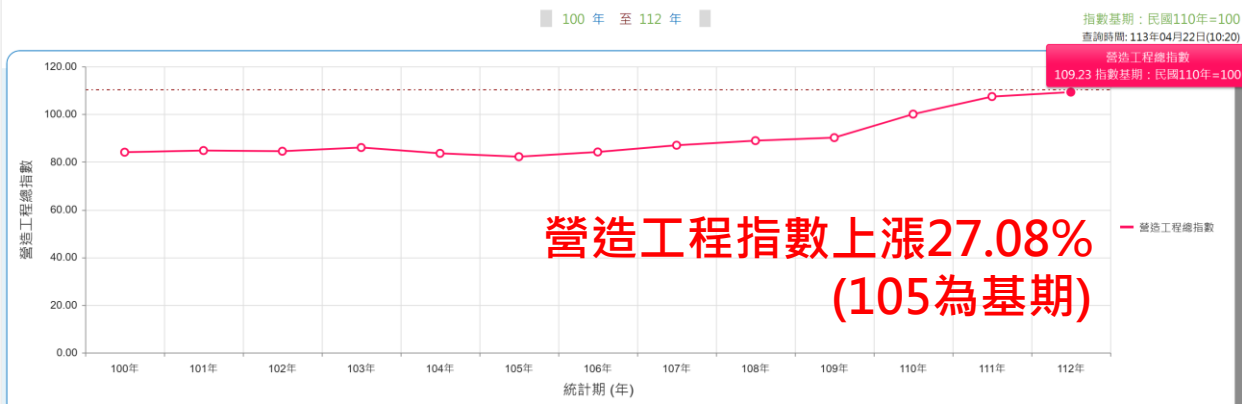


營造、建築、土木工程指數，均增長30%



資料來源：行政院主計總處

營造工程物價指數



營造工程物價指數



台灣房價年年上漲

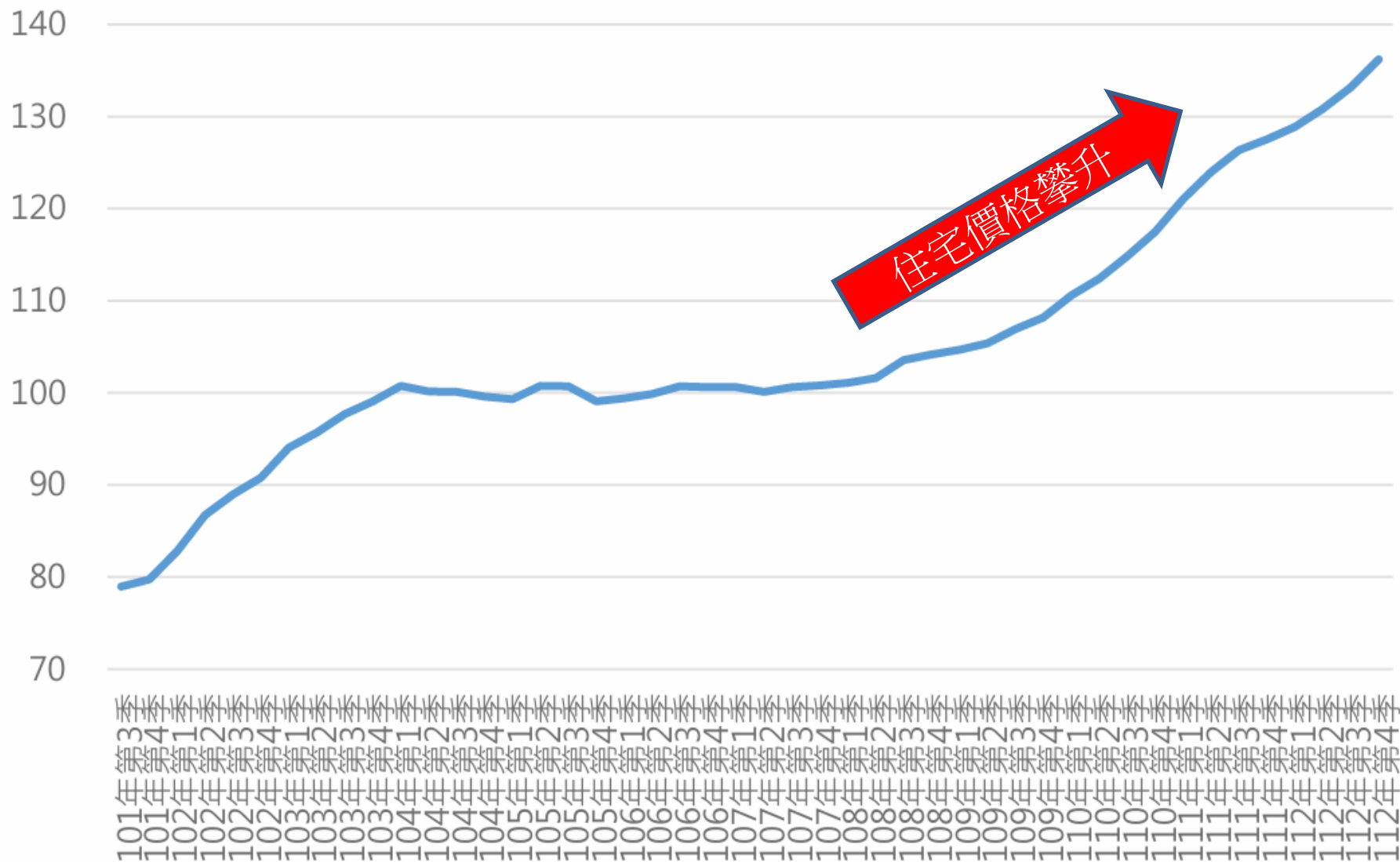
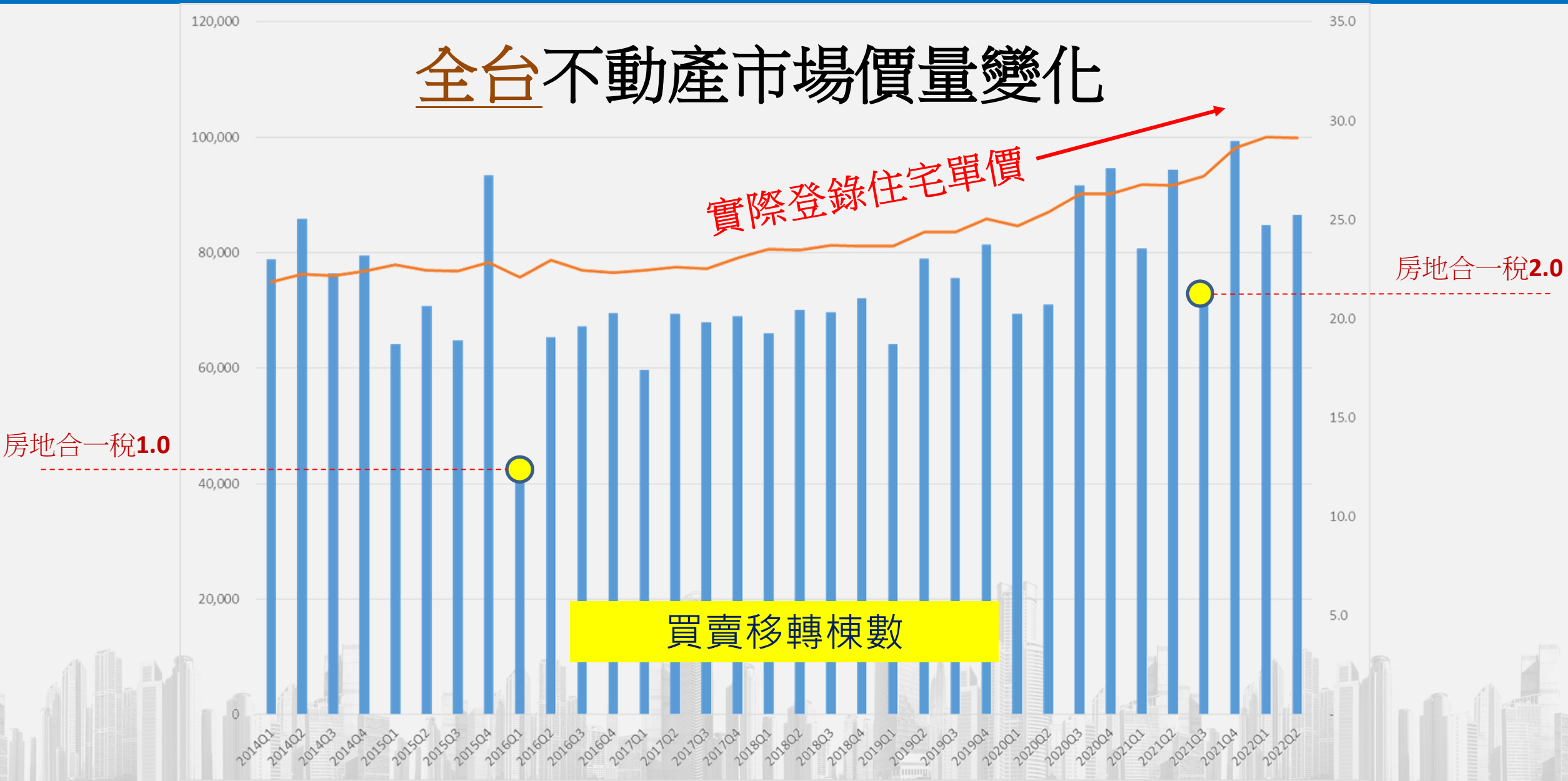


圖 1 全國住宅價格季指數趨勢圖

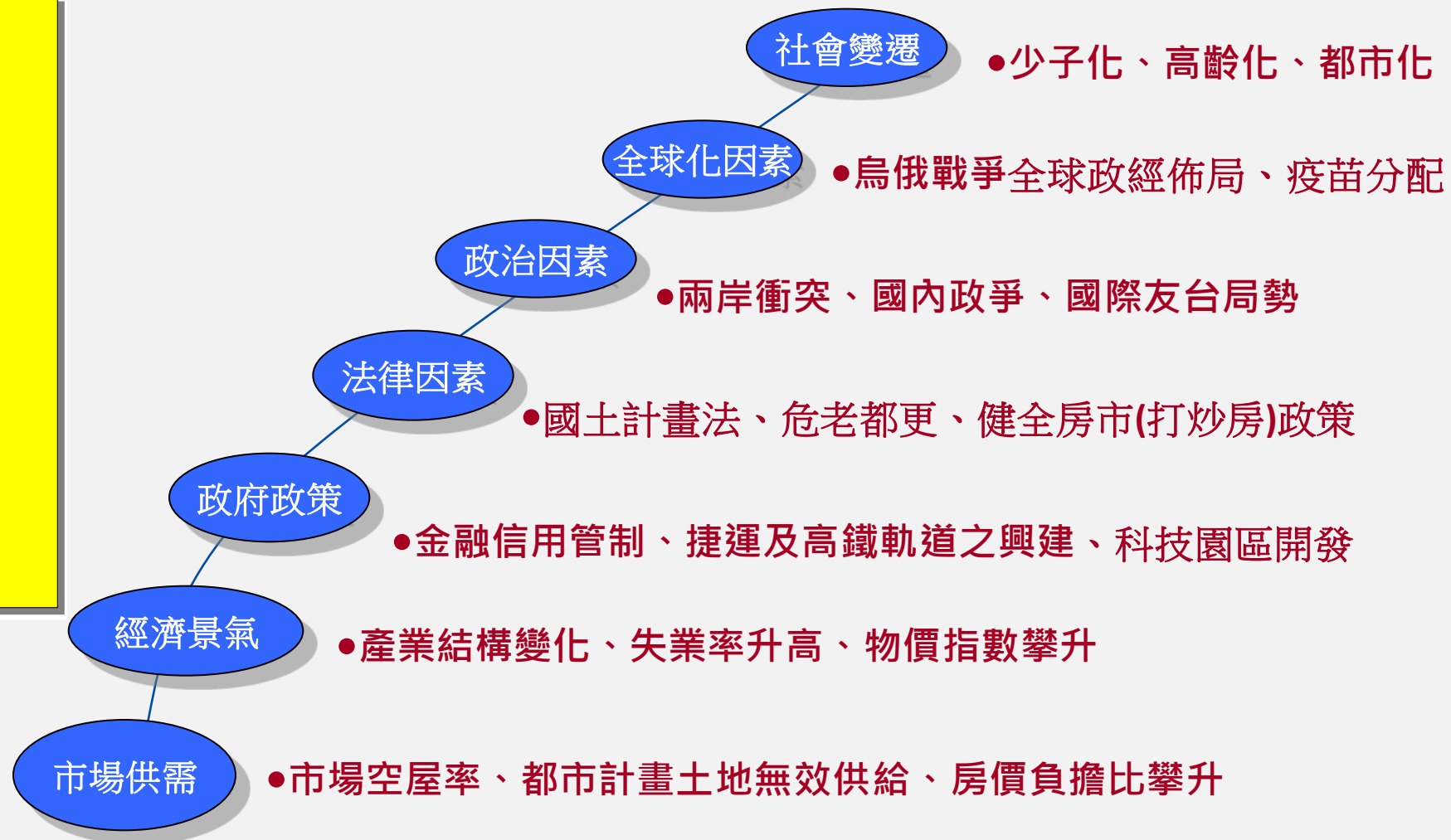
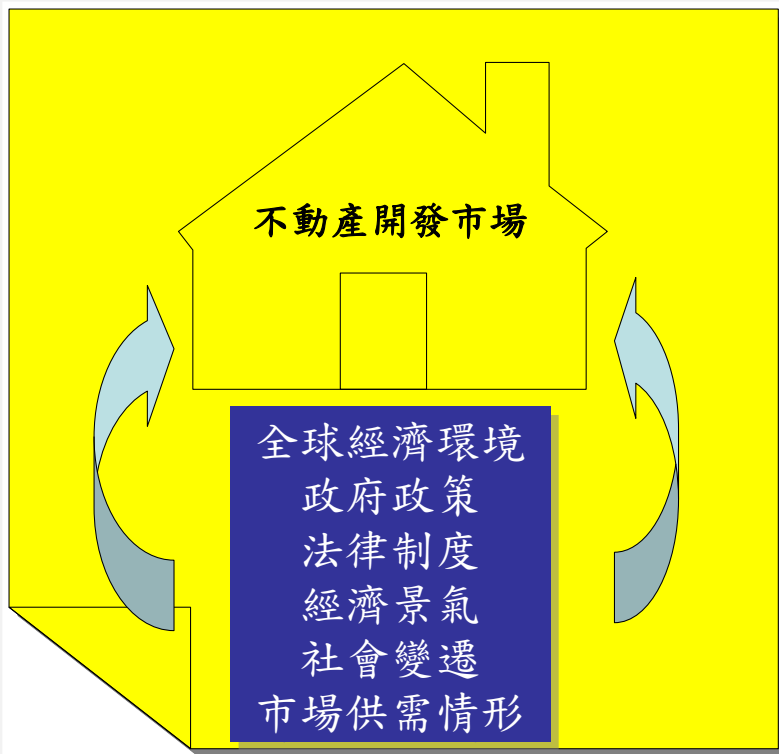


不動產市場價量之變化

全台不動產市場價量變化



台灣不動產開發市場



全球高齡趨勢與台灣都市環境現況

台灣人口快速老化

2018年邁入高齡社會

老年人口占比>14%

2025年邁入超高齡社會

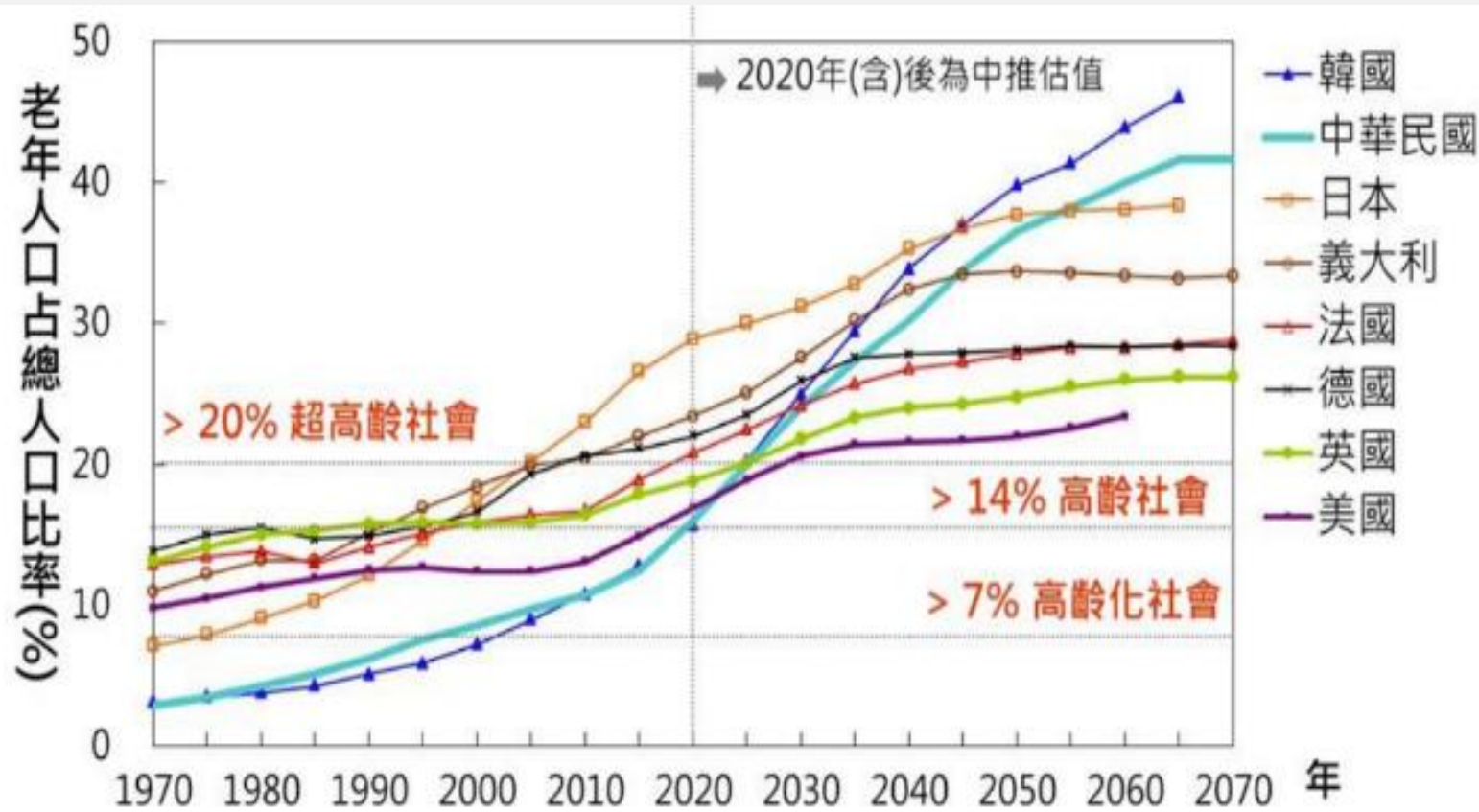
老年人口占比>20%

交通

住宅

居住

環境



台灣人口老化速度僅次於韓國

全球高齡趨勢與台灣都市環境現況

中華民國人口推估(2020至2070年)

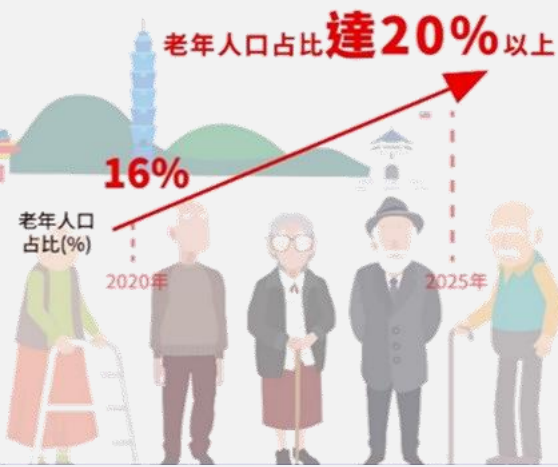
臺灣總人口數自2020年開始負成長



- 高齡化社會—
65歲以上老年人口佔總人口比率達7%
- 高齡社會—
65歲以上老年人口佔總人口比率達14%
- 超高齡社會—
65歲以上老年人口佔總人口比率達20%



2025年臺灣進入超高齡社會



少子高齡化將更趨明顯



我國人口大事紀

資料來源：國發會



註：上圖僅列出1984至2040年之重要事項。

前瞻計畫：軌道建設

前瞻計畫重點項目

前瞻基礎建設計畫

106-113年



綠能



數位



水環境



軌道



城鄉建設

打造未來新台灣

前瞻基礎建設計畫

食安建設

- 強化食安藥安與毒品檢驗量能
- 提升邊境查驗效能
- 興建現代化食品藥物國家級實驗大樓

軌道建設

- 城際軌道建設
- 軌道效能提升及觀光鐵路
- 都會區捷運

數位建設

- 推動資安基礎建設
- 完備數位包容、保障寬頻人權
- 發展數位文創普及高畫質服務
- 建構開放政府及智慧城市服務
- 建設下世代科研與智慧學習環境

因應少子化建設

- 營造友善育兒空間
- 建構幼兒社區公共托育

人才培育建設

- 優化技職校院實作環境
- 推動重點產業高階人才培育及年輕學者養成

水環境建設

- 創造水源、資源永續
- 韌性台灣、國土安全
- 水岸融合、環境優化

綠能建設

- 建構沙崙綠能科學城
- 太陽光電
- 風力發電

城鄉建設 推動民眾有感建設

- 改善停車問題、提升道路品質、城鎮之心工程、開發在地型產業園區
- 文化生活圈、校園社區化改造、公共服務據點整備
- 營造休閒運動環境、客家浪漫台3線、原民部落營造



- 行政院推出 **8,800億元** 前瞻基礎建設計畫，其中 **4,200億元** 預算放在軌道建設，在這次前瞻基礎建設計畫中，幾乎佔了一半預算，成為政策焦點。
- 軌道建設共計38項計畫，包括 **台南市區** 鐵路地下化、**桃園都會區** 鐵路地下化、**高雄捷運** 岡山路竹段延伸、**桃園捷運綠線** 延伸至中壢、**新竹環線輕軌**、**台中捷運藍線**、**基隆輕軌**、**恆春觀光鐵道計畫** 等。

房價與房產政策(李家儂分析)

MacroMicro.me | 時間軸

2021-09-24
央行第三次不動產選擇性信用管制



2022-04-07
行政院通過《平均地權條例》修正草案



2021-07-01
房地合一稅2.0、實價登錄2.0上路



2022-03-14
土地銀行停接土建融新案



2021-04-22
行政院修訂《房屋稅條例》



2022-03-11
行政院延長《都市危險及老舊建築物加速重建條例》租稅申請年限



2021-03-19
央行第二次不動產選擇性信用管制



2022-03-01
台中市宣布調高多戶囤房稅



2020-12-29
金管會宣布不動產授信提資本新規定



2022-02-17
金管會調高不動產授信風險權數



2020-12-15
金管會將對承作建築貸款過度集中之銀行採風險控管措施



2022-01-18
金管會強化不動產授信管理措施



2020-12-08
央行第一次不動產選擇性信用管制



2021-12-17
央行第四次不動產選擇性信用管制



2020-12-03
行政院通過《健全房地產市場方案》



2021-11-08
央行管制土建融案利率



2019-07-01
實價登錄2.0三讀通過



2021-10-12
央行確立房貸利率二級制

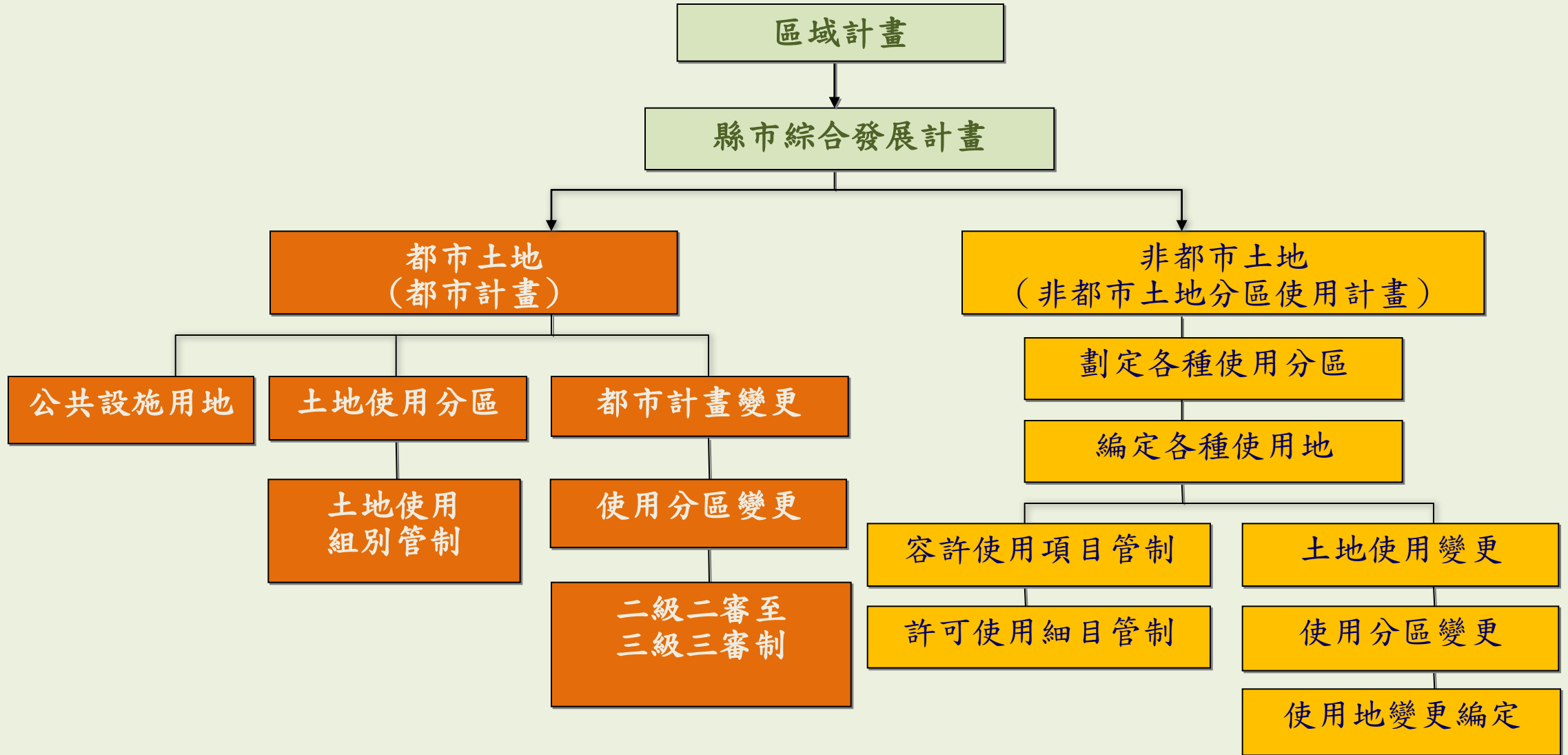


02

國土計畫緣起及推動歷程

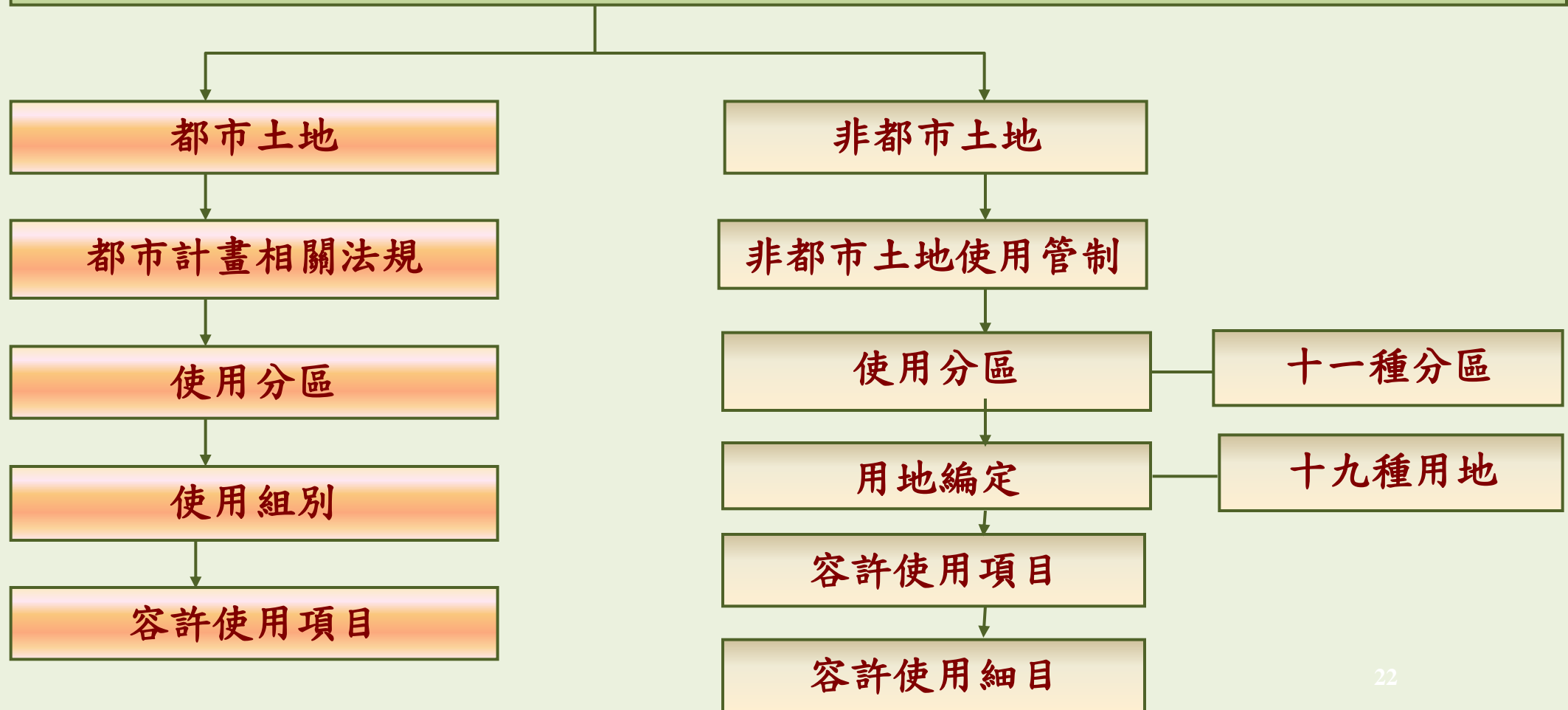


區域計畫下之現行土地使用計畫與管制體系圖



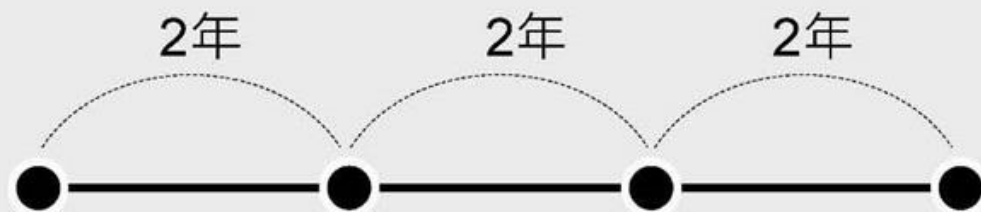
土地開發管理方式

直轄市、縣（市）綜合發展計畫下之土地使用管制系統



原預定自111年4月30日起

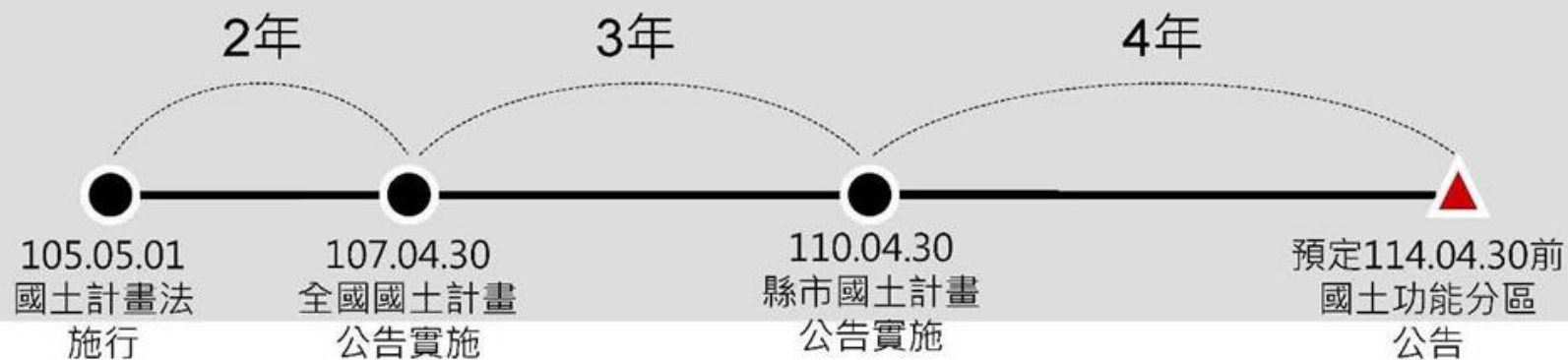
依國土計畫法實施土地使用管制，區域計畫法不再適用！



修正

調整預定自114年4月30日起

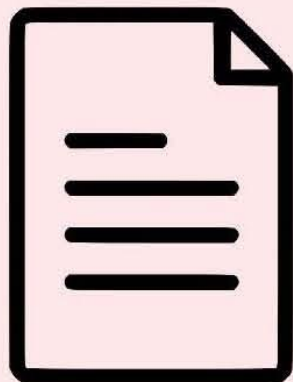
依國土計畫法實施土地使用管制，區域計畫法不再適用！



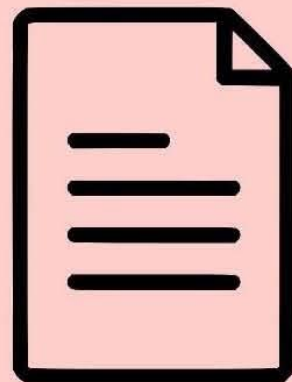
首部曲

第二部曲

第三部曲



全國國土計畫



縣市國土計畫



國土功能分區圖

03

國土計畫法下之計畫體系及管制



花蓮國土計畫

第一階段

全國國土計畫

已於 107.4.30 公告實施

- 國土空間發展及成長管理策略
- 國土功能分區及其分類之劃設條件與順序
- 土地使用指導事項
- 部門空間發展策略
- 國土防災策略及氣候變遷調適策略

第二階段

直轄市、縣(市)國土計畫

已於 110.4.30 公告實施

- 空間發展及成長管理計畫
- 國土功能分區及其分類之劃設、調整
- 土地使用管制原則
- 部門空間發展計畫
- 氣候變遷調適計畫
- 國土復育促進地區之建議事項

第三階段

劃設國土功能分區圖

預計於 114.4.30 前公告實施

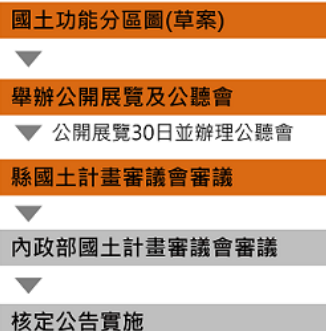
- 研擬劃設說明書
- 繪製國土功能分區分類圖及使用地編定圖
- 彙整清冊

本計畫辦理進度

規劃階段



法定審議階段



花蓮縣國土計畫

花蓮縣國土計畫審議會 109 年 1 月 17 日 第 2 次會議
 內政部國土計畫審議會 109 年 7 月 21 日 第 11 次會議
 內政部 110 年 4 月 15 日台內營字第 1100803828 號函
 花蓮縣政府 110 年 4 月 30 日府建計字第 1100074712A 號函

審議通過

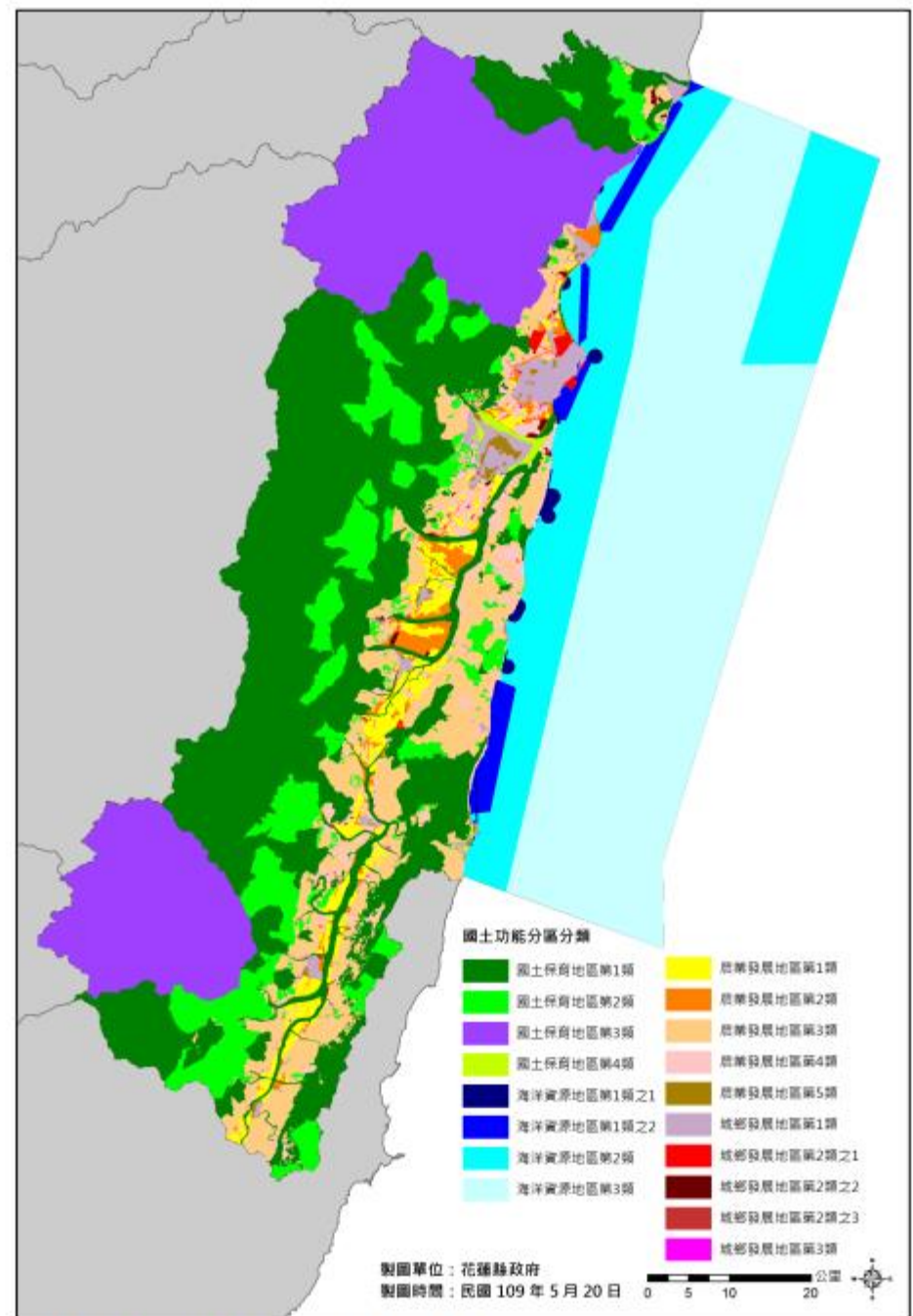
核定
公告實施

花蓮縣政府
110 年 4 月

花蓮縣國土計畫基本資料摘要表

項目	核定版計畫	備註
計畫人口	32.29 萬人	
新增城鄉發展用地	住商用地	68.44 公頃
	二級產業用地	—公頃
	觀光用地	—公頃
	其他	0 公頃
總量	小計	68.44 公頃
城鄉發展地區第 2 類之 3	4 處 69.22 公頃	(1) 整併及擴大大花蓮都市計畫 I (2) 整併及擴大大花蓮都市計畫 II (3) 遠雄海洋公園 (4) 播種者遊憩園區
未來發展地區	10 處 3,270 公頃	
輔導未登記工廠群聚範圍	0 處	
宜維護農地面積	4.61 萬公頃	
國土功能分區劃設方式	依全國國土計畫指導及通案性原則辦理。	
土地使用管制原則	依全國國土計畫指導及通案性原則辦理。	
國土復育促進地區	0 處	

花蓮國土計畫

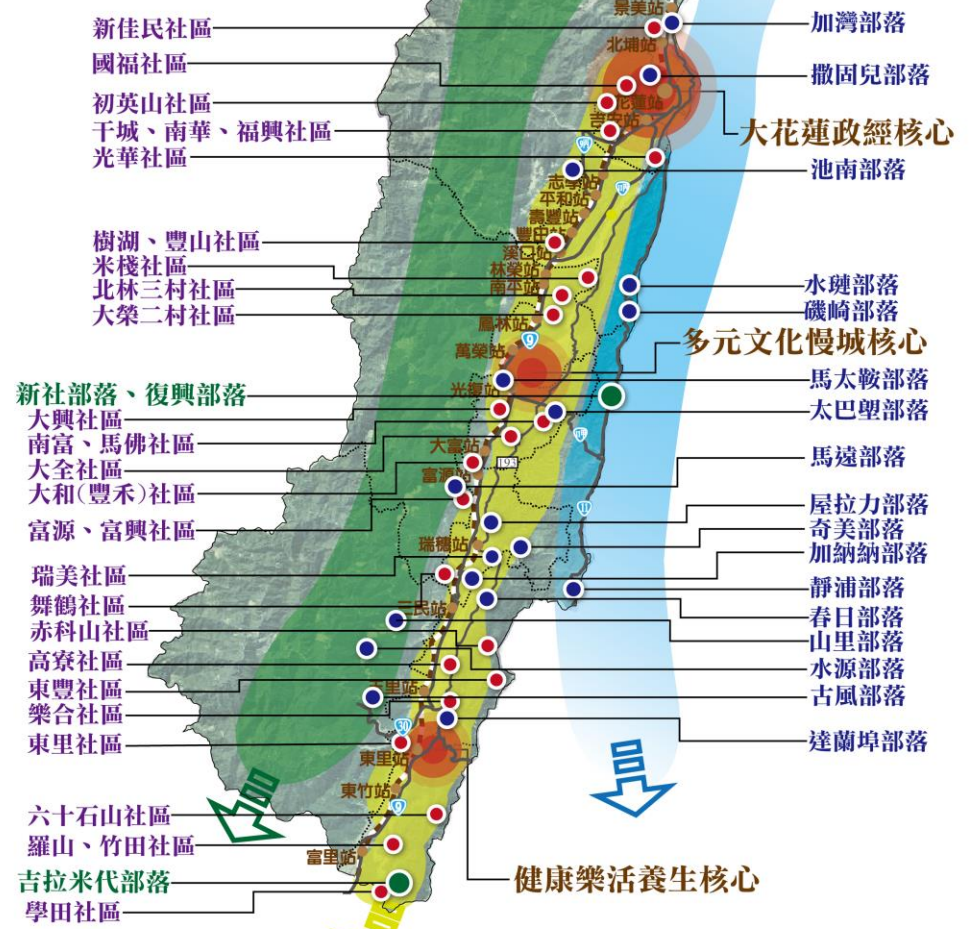


資料來源：花蓮縣國土計畫，110年4月公告實施版

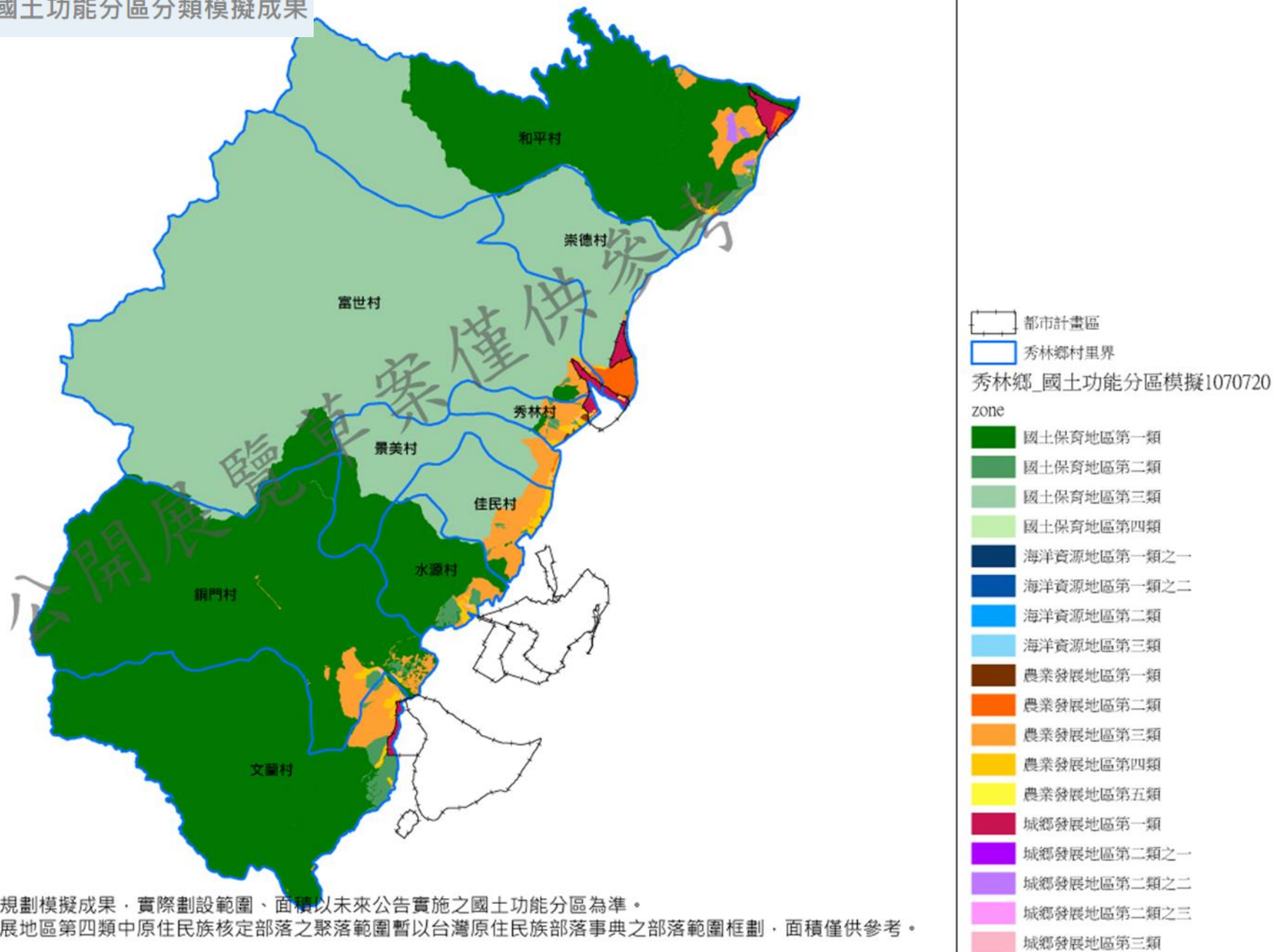
圖例

- 地方核心
- 里山里海
- 原民文化
- 農村再生

多亮點



秀林鄉_國土功能分區分類模擬成果

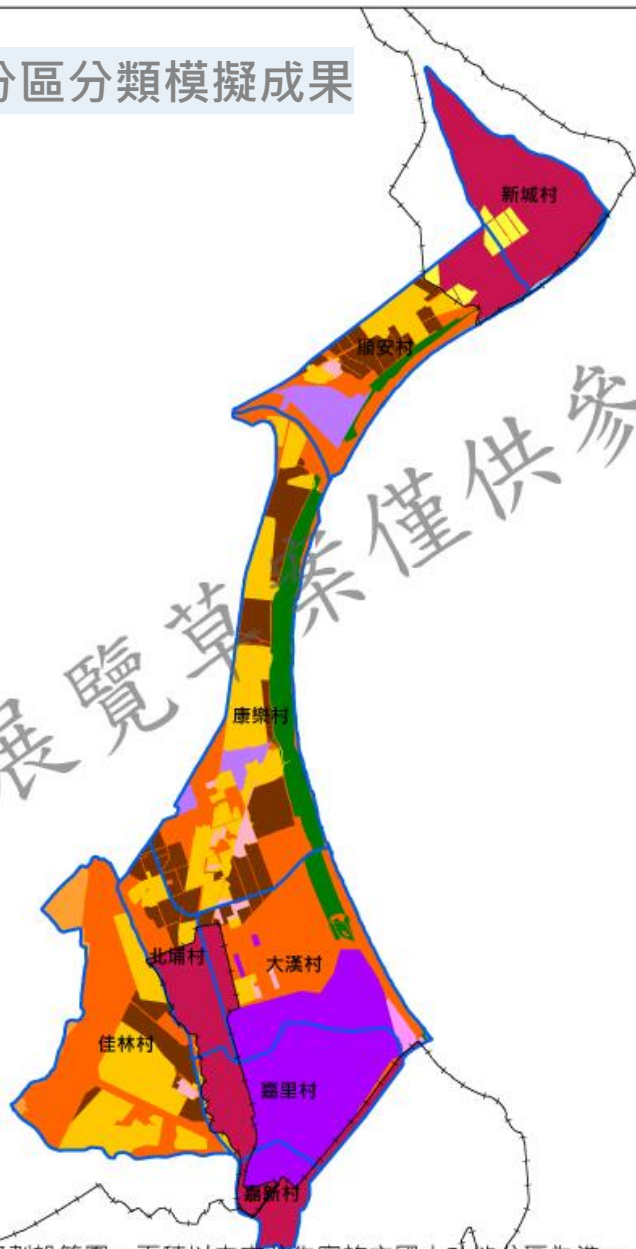


註：1.此圖為規劃模擬成果，實際劃設範圍、面積以未來公告實施之國土功能分區為準。

2.農業發展地區第四類中原住民族核定部落之聚落範圍暫以台灣原住民族部落事典之部落範圍框劃，面積僅供參考。

新城鄉_國土功能分區分類模擬成果

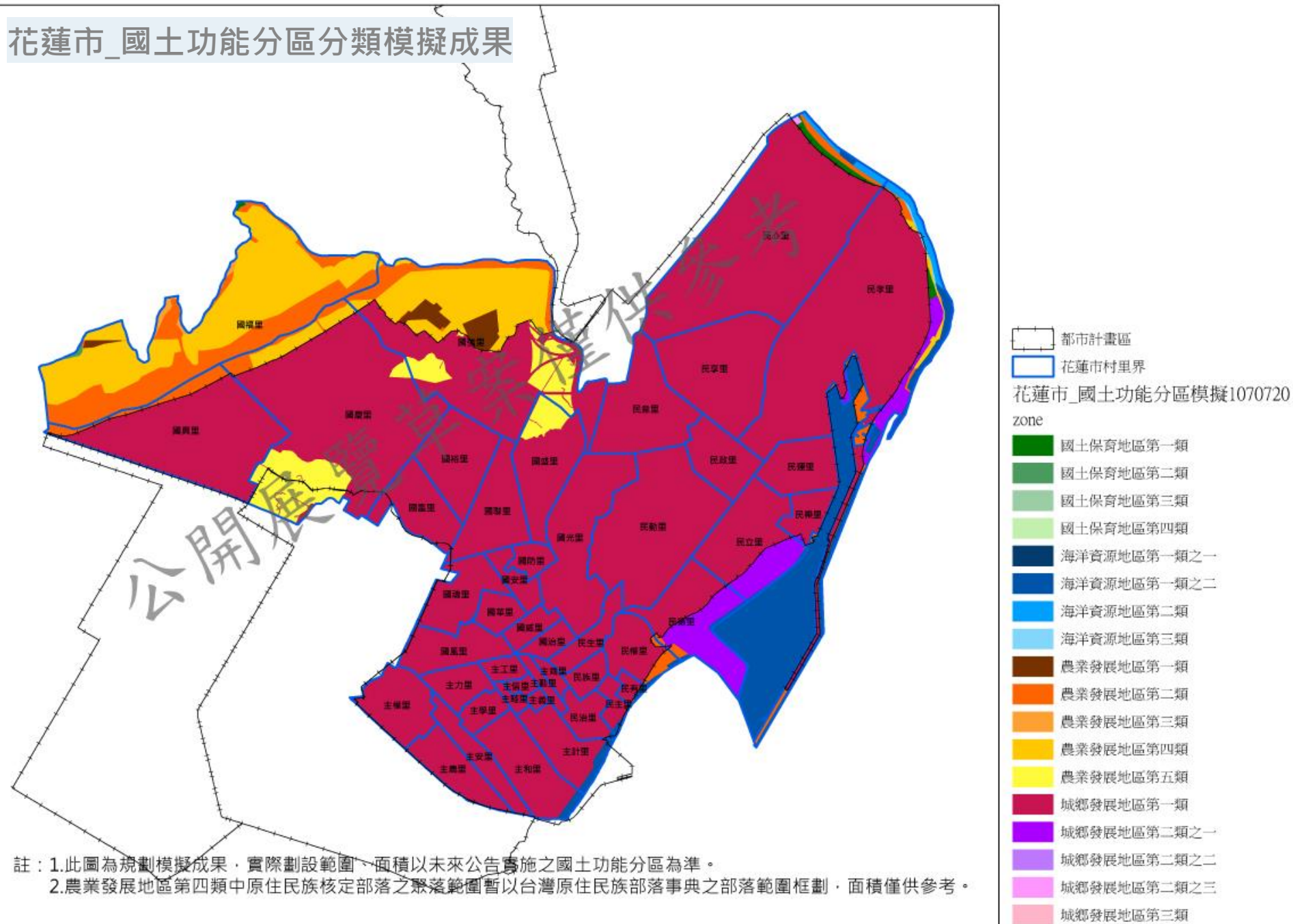
公開展覽草案僅供參考



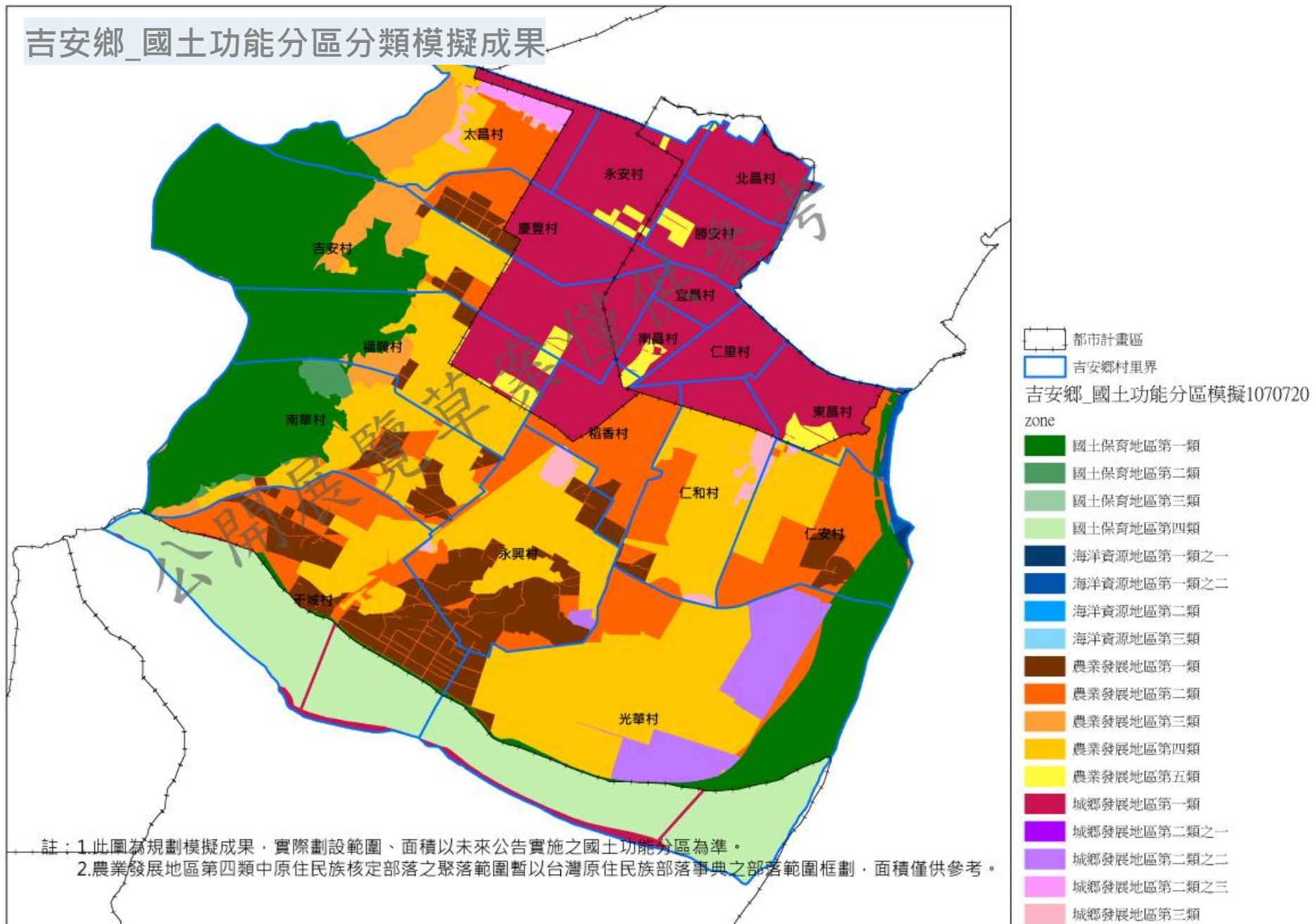
- 都市計畫區
- 新城鄉村里界
- 新城鄉_國土功能分區模擬1070720
- zone
- 國土保育地區第一類
- 國土保育地區第二類
- 國土保育地區第三類
- 國土保育地區第四類
- 海洋資源地區第一類之一
- 海洋資源地區第一類之二
- 海洋資源地區第二類
- 海洋資源地區第三類
- 農業發展地區第一類
- 農業發展地區第二類
- 農業發展地區第三類
- 農業發展地區第四類
- 農業發展地區第五類
- 城鄉發展地區第一類
- 城鄉發展地區第二類之一
- 城鄉發展地區第二類之二
- 城鄉發展地區第二類之三
- 城鄉發展地區第三類

註：1.此圖為規劃模擬成果，實際劃設範圍、面積以未來公告實施之國土功能分區為準。
 2.農業發展地區第四類中原住民族核定部落之聚落範圍暫以台灣原住民族部落事典之部落範圍框劃，面積僅供參考。

花蓮市_國土功能分區分類模擬成果

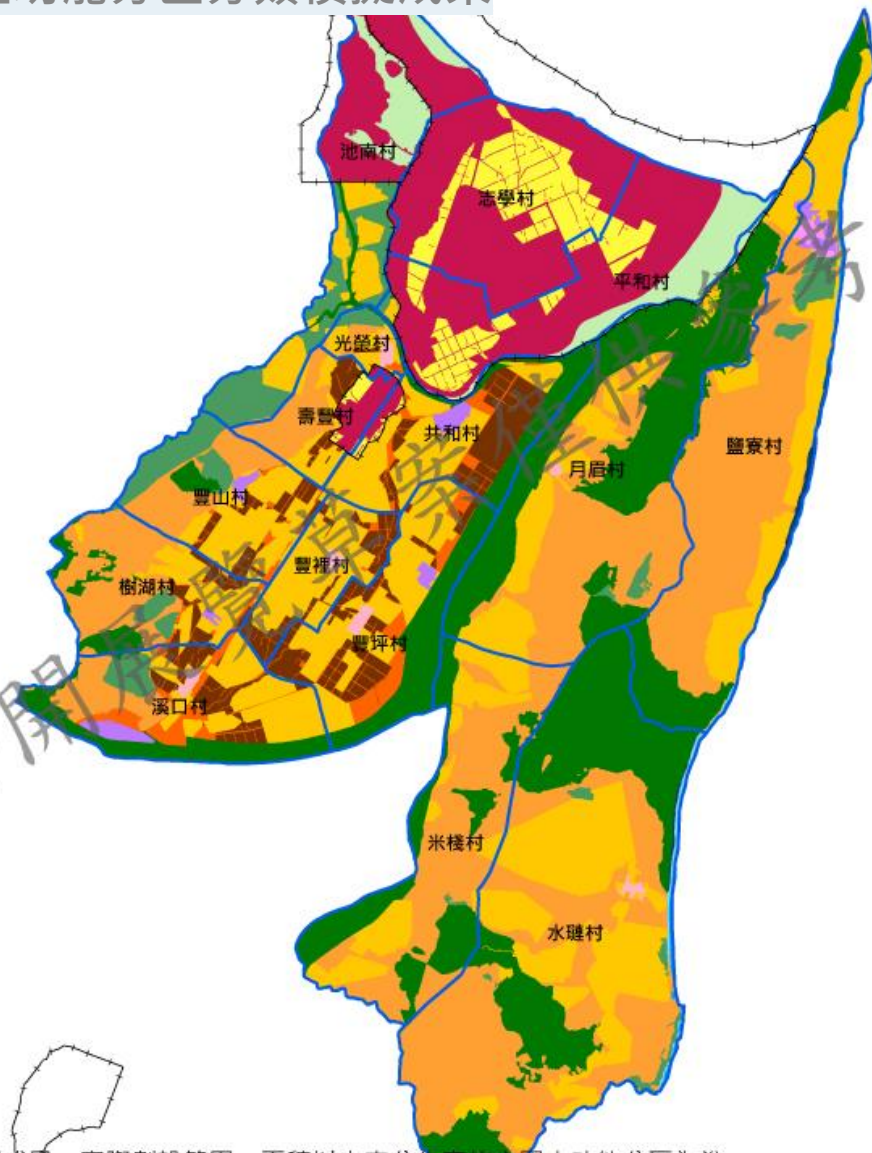


吉安鄉_國土功能分區分類模擬成果



壽豐鄉_國土功能分區分類模擬成果

公開

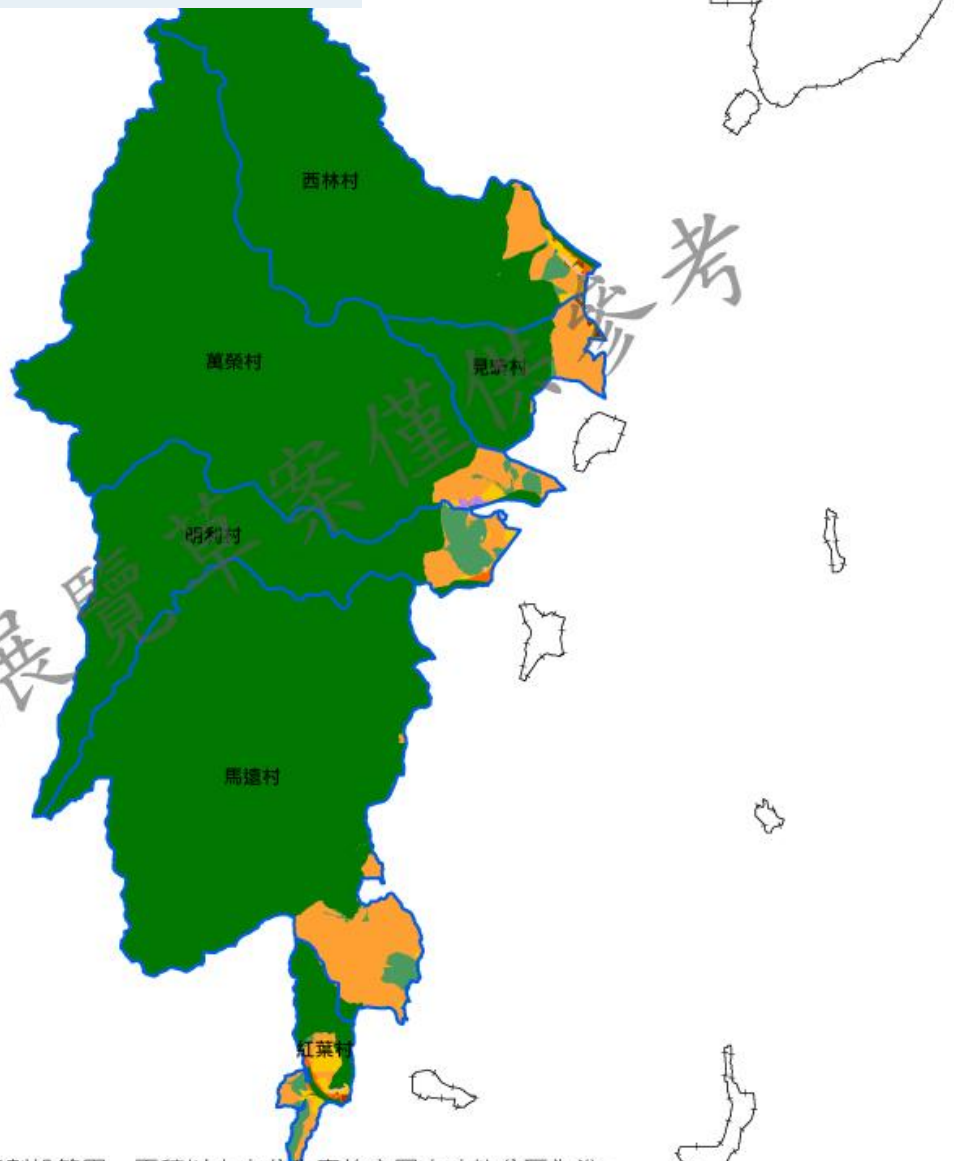


- 都市計畫區
- 壽豐鄉村里界
- 壽豐鄉_國土功能分區模擬1070720
- zone
- 國土保育地區第一類
- 國土保育地區第二類
- 國土保育地區第三類
- 國土保育地區第四類
- 海洋資源地區第一類之一
- 海洋資源地區第一類之二
- 海洋資源地區第二類
- 海洋資源地區第三類
- 農業發展地區第一類
- 農業發展地區第二類
- 農業發展地區第三類
- 農業發展地區第四類
- 農業發展地區第五類
- 城鄉發展地區第一類
- 城鄉發展地區第二類之一
- 城鄉發展地區第二類之二
- 城鄉發展地區第二類之三
- 城鄉發展地區第三類

註：1.此圖為規劃模擬成果，實際劃設範圍、面積以未來公告實施之國土功能分區為準。
 2.農業發展地區第四類中原住民族核定部落之聚落範圍暫以台灣原住民族部落事典之部落範圍框劃，面積僅供參考。

萬榮鄉_國土功能分區分類模擬成果

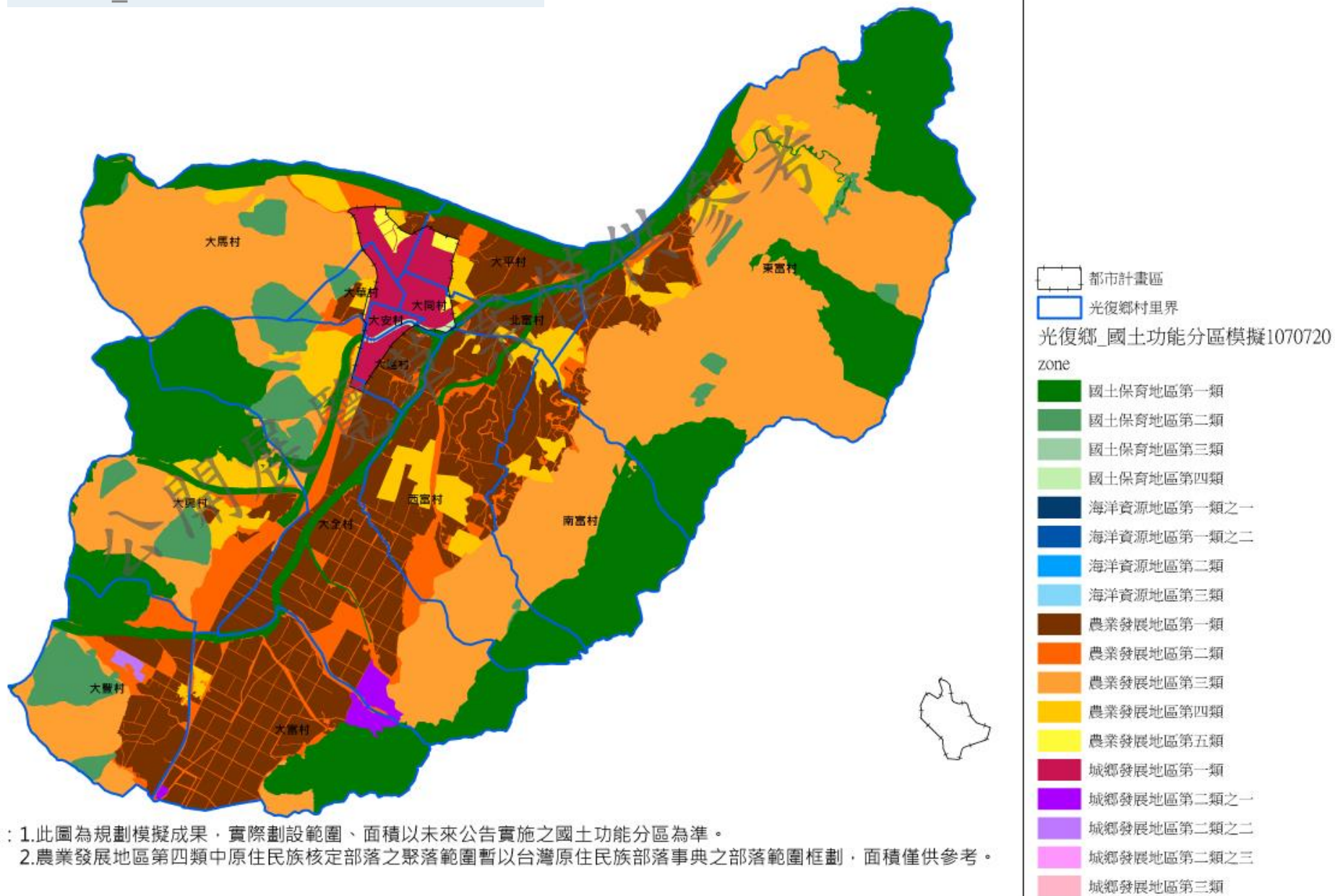
公開展覽



- 都市計畫區
萬榮鄉村里界
- 萬榮鄉_國土功能分區模擬1070720
zone
- 國土保育地區第一類
 - 國土保育地區第二類
 - 國土保育地區第三類
 - 國土保育地區第四類
 - 海洋資源地區第一類之一
 - 海洋資源地區第一類之二
 - 海洋資源地區第二類
 - 海洋資源地區第三類
 - 農業發展地區第一類
 - 農業發展地區第二類
 - 農業發展地區第三類
 - 農業發展地區第四類
 - 農業發展地區第五類
 - 城鄉發展地區第一類
 - 城鄉發展地區第二類之一
 - 城鄉發展地區第二類之二
 - 城鄉發展地區第二類之三
 - 城鄉發展地區第三類

註：1.此圖為規劃模擬成果，實際劃設範圍、面積以未來公告實施之國土功能分區為準。
2.農業發展地區第四類中原住民族核定部落之聚落範圍暫以台灣原住民族部落事典之部落範圍框劃，面積僅供參考。

光復鄉_國土功能分區分類模擬成果



豐濱鄉_國土功能分區分類模擬成果

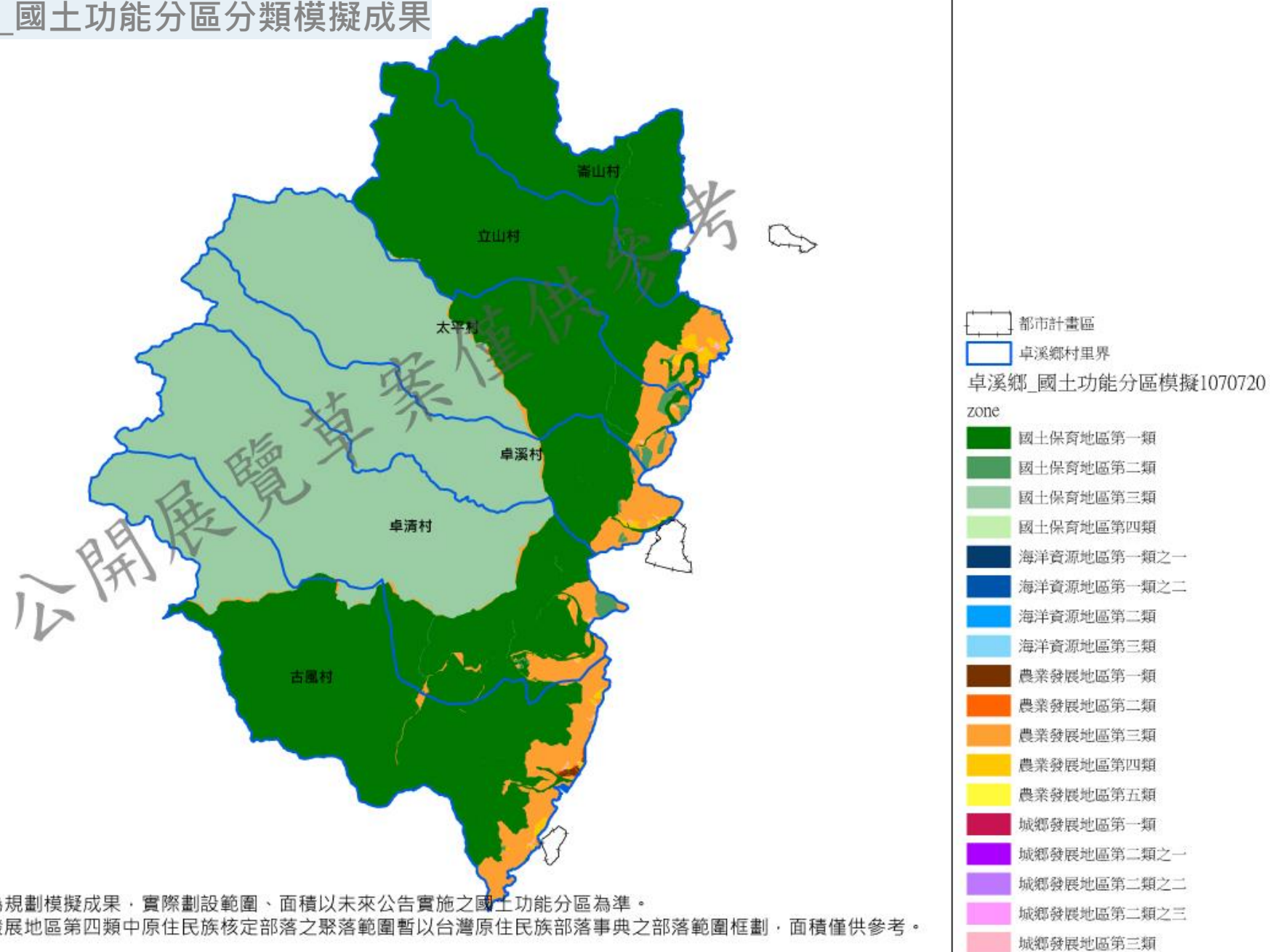
公開展覽草案 僅供參考



- 都市計畫區
- 豐濱鄉村里界
- 豐濱鄉_國土功能分區模擬1070720
- zone
- 國土保育地區第一類
- 國土保育地區第二類
- 國土保育地區第三類
- 國土保育地區第四類
- 海洋資源地區第一類之一
- 海洋資源地區第一類之二
- 海洋資源地區第二類
- 海洋資源地區第三類
- 農業發展地區第一類
- 農業發展地區第二類
- 農業發展地區第三類
- 農業發展地區第四類
- 農業發展地區第五類
- 城鄉發展地區第一類
- 城鄉發展地區第二類之一
- 城鄉發展地區第二類之二
- 城鄉發展地區第二類之三
- 城鄉發展地區第三類

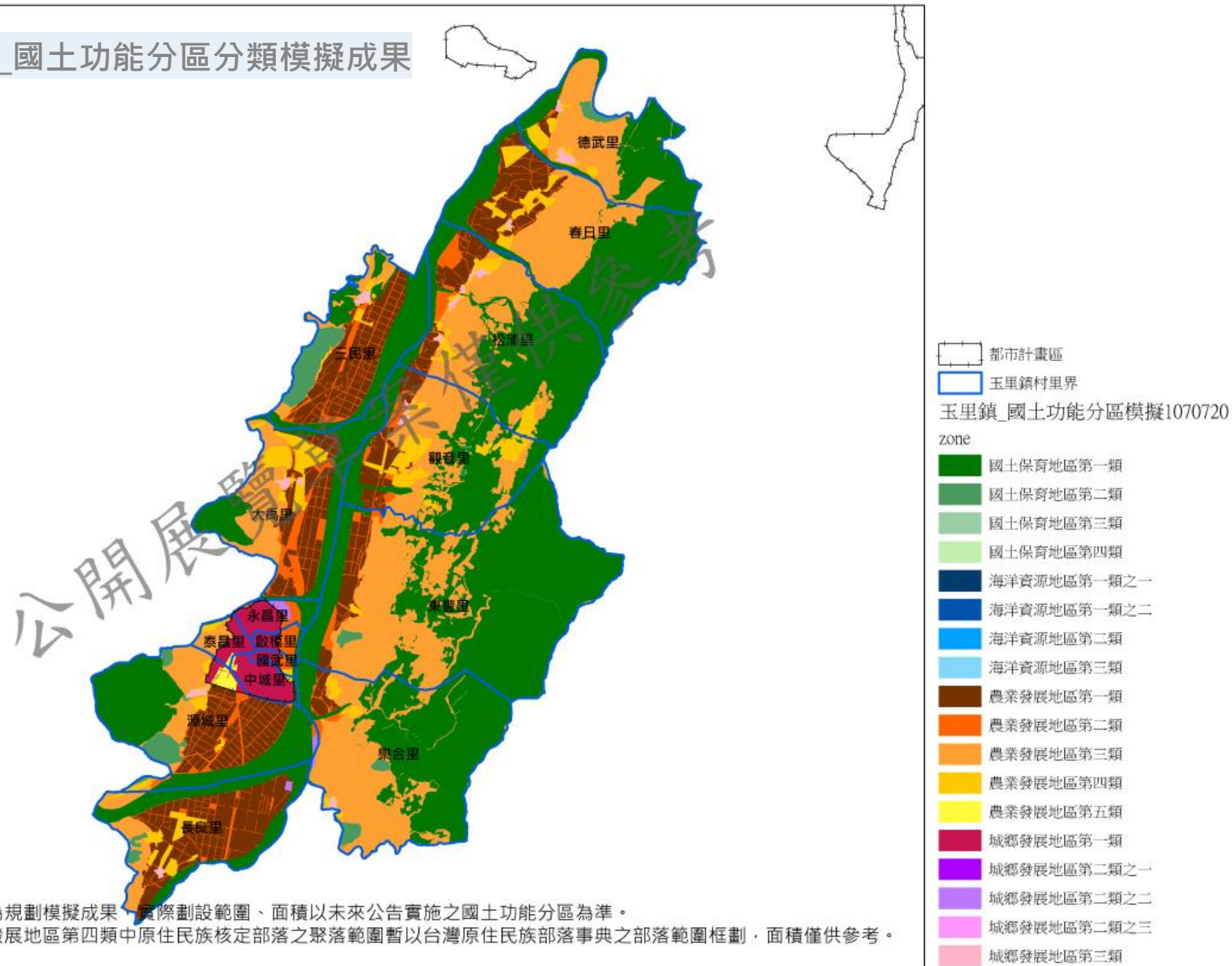
註：1.此圖為規劃模擬成果，實際劃設範圍、面積以未來公告實施之國土功能分區為準。
 2.農業發展地區第四類中原住民族核定部落之聚落範圍暫以台灣原住民族部落事典之部落範圍框劃，面積僅供參考。

卓溪鄉_國土功能分區分類模擬成果



註：1.此圖為規劃模擬成果，實際劃設範圍、面積以未來公告實施之國土功能分區為準。
 2.農業發展地區第四類中原住民族核定部落之聚落範圍暫以台灣原住民族部落事典之部落範圍框劃，面積僅供參考。

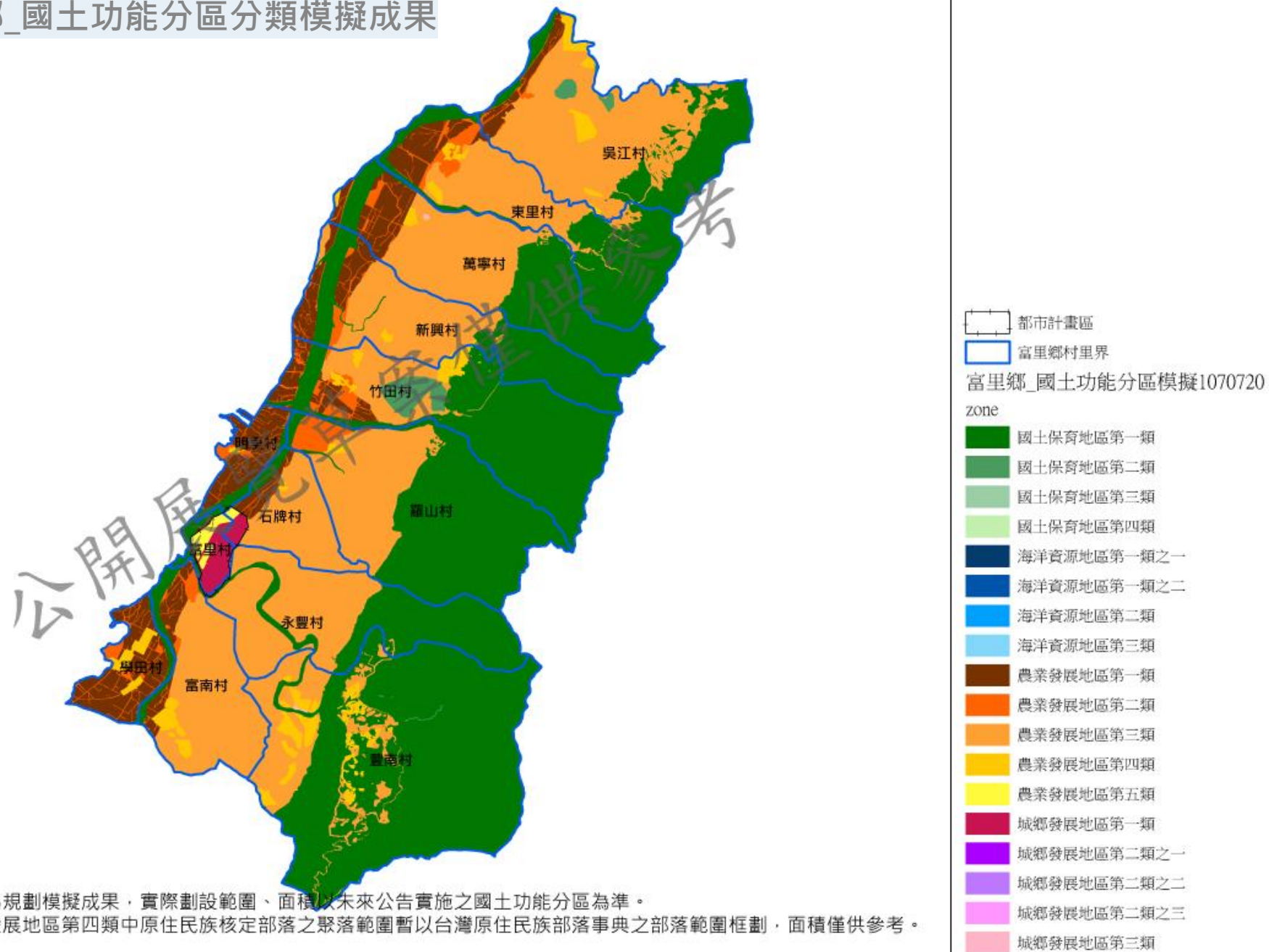
玉里鎮_國土功能分區分類模擬成果



註：1.此圖為規劃模擬成果，實際劃設範圍、面積以未來公告實施之國土功能分區為準。

2.農業發展地區第四類中原住民族核定部落之聚落範圍暫以台灣原住民族部落事典之部落範圍框劃，面積僅供參考。

富里鄉_國土功能分區分類模擬成果



註：1.此圖為規劃模擬成果，實際劃設範圍、面積以未來公告實施之國土功能分區為準。

2.農業發展地區第四類中原住民族核定部落之聚落範圍暫以台灣原住民族部落事典之部落範圍框劃，面積僅供參考。

國土計畫法 民眾既有權益 常見QA

看得懂?

了解嗎?

~大家都是國土天才~

國土計畫法民眾既有權益常見QA

Q1.國土計畫法上路後 土地分區有什麼改變?

現在

區域計畫法

- 11種分區
特定農業區、一般農業區
工業區、鄉村區...等

- 19種使用地
包括：甲、乙、丙、丁種建築
用地農牧用地、養殖用地...等

未來

國土計畫法 (114年4月30日起)

- 4大國土功能分區及其分類
國土保育地區、海洋資源地區
農業發展地區、城鄉發展地區

- 現行使用地資訊會保留註記
在國土功能分區通知書

國土計畫法 民眾既有權益 常見QA

看得懂？

了解嗎？

~大家都是國土天才~

國土計畫法民眾既有權益常見QA

Q2.我的土地在都市計畫區 會受影響嗎？

都市計畫及國家公園土地 仍依現行專法管制 不受影響



● 非都市土地才適用國土計畫法相關管制規定。

國土計畫法 民眾既有權益 常見QA

看得懂?

了解嗎?

~大家都是國土天才~

國土計畫法民眾既有權益常見QA

Q3.國土計畫法土地使用管制 訂定原則?

既有合法權益
皆保障

土地使用管制
保彈性

國土計畫法 民眾既有權益 常見QA

看得懂?

了解嗎?

~大家都是國土天才~

國土計畫法民眾既有權益常見QA

**Q4.甲、乙、丙種建地如劃為
國土保育地區或農業發展
地區未來可以蓋房子嗎?**

現在可以用的
未來一樣可以!

**既有合法權益皆保障
不受國土功能分區劃設影響**

與現行規定一致



- 1.既有合法建地在各種國土功能分區，還是可以作住宅、零售餐飲、營業辦公…等使用，且可按原容積率及建蔽率增改建或重建。
- 2.現行的使用地資訊，在以後的國土功能分區通知書會保留註記。

國土計畫法 民眾既有權益 常見QA

看得懂?

了解嗎?

~大家都是國土天才~

Q5. 農牧用地如劃為國土保育地區未來可以作農作加工使用嗎?

現在可以用的
未來一樣可以!

既有合法權益皆保障 不受國土功能分區劃設影響

與現行規定一致



1. 既有合法農牧用地在各種國土功能分區，還是可以從事農作、農作產銷設施、農舍…等使用，同時應符合農業發展條例規定。
2. 現行的使用地資訊，在以後的國土功能分區通知書會保留註記。

國土計畫法 民眾既有權益 常見QA

看得懂?

了解嗎?

~大家都是國土天才~

國土計畫法民眾既有權益常見QA

Q6.位於丁種建築用地的合法工廠，若劃為國土保育地區，會被拆除嗎？

現在可以用的
未來一樣可以!

**既有合法權益皆保障
不受國土功能分區劃設影響**

與現行規定一致



- 1.既有合法丁種建築用地在各國土功能分區，可維持原合法使用並鼓勵未來轉型為住商或觀光遊憩等低汙染用途。
- 2.現行的使用地資訊，在以後的國土功能分區通知書會保留註記。

國土計畫法 民眾既有權益 常見QA

看得懂?

了解嗎?

~大家都是國土天才~

國土計畫法民眾既有權益常見QA

**Q7.我的土地被劃為國土保育地區
會被徵收嗎?建物會被拆除嗎?**

現在可以用的
未來一樣可以!

**既有合法權益皆保障
不受國土功能分區劃設影響**

與現行規定一致



- 1.既有合法建物可以維持原來使用，不會被徵收及拆除。
- 2.現行的使用地資訊，在以後的國土功能分區通知書會保留註記。

國土計畫法 民眾既有權益 常見QA


看得懂?

了解嗎?

~大家都是國土天才~

Q9.我的土地被劃為農業發展地區，未來還有調整機會嗎？

**各縣市政府可依地方發展需求
或重大建設需要檢討調整**

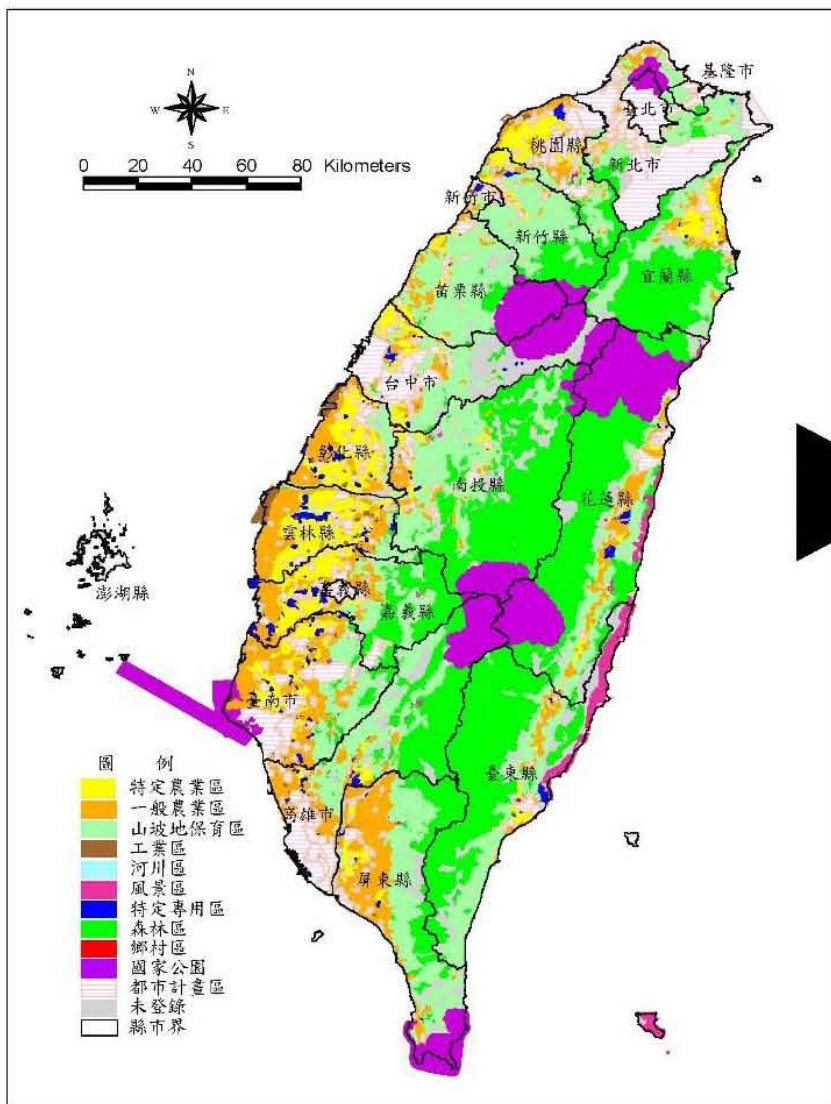
- 
- 1.需符合國土永續與土地適宜性。
 - 2.直轄市、縣市國土計畫有定期檢討調整機制。
 - 3.鄉村地區整體規劃，研議符合在地資源特性管制。

國土計畫土地使用管制規定之適用範疇

- 實施都市計畫或國家公園計畫地區，依都市計畫法、國家公園法及其相關法令實施管制；前開地區以外土地，依國土計畫土地使用管制規則規定實施管制。
- 於區域計畫法停止適用前，已依該法第十五條之一第一項第二款規定取得開發許可案件，及依非都市土地使用管制規則取得使用地變更編定核准之案件，其範圍內之土地使用項目、強度及配置，依各該核准之開發計畫或興辦事業計畫內容實施管制，前開計畫未規定者，適用本規則規定。



區域計畫使用分區

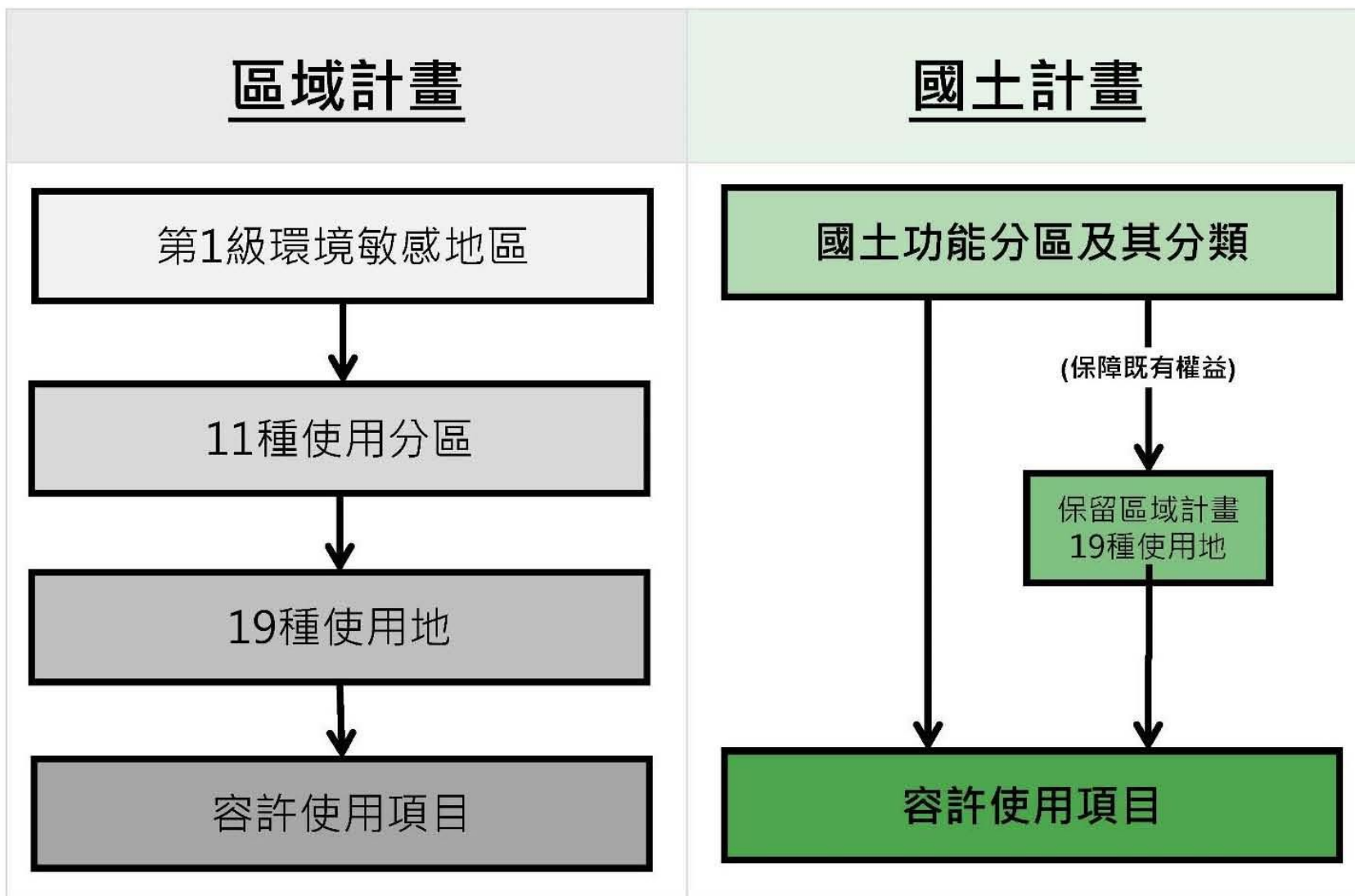


國土計畫國土功能分區



分區分類		摘要說明
國土保育地區	第1類	山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地等
	第2類	鄰近山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地周邊地區
	第3類	國家公園地區
	第4類	都市計畫內保護或保育相關分區或用地
海洋資源地區	第1-1類	依其他法律於海域劃設之各類保護(育、留)區
	第1-2類	使用性質具排他性之地區
	第1-3類	1-1、1-2以外，直轄市、縣(市)國土計畫核定前，經核定之重大建設計畫需設置人為設施具排他性之地區
	第2類	使用性質具相容性之地區
農業發展地區	第1類	優良農地
	第2類	良好農地
	第3類	山坡地農地
	第4類	農村、原住民農村聚落、農村再生計畫範圍
	第5類	都市計畫農業區
城鄉發展地區	第1類	都市計畫區
	第2類-1	非都市土地鄉村區、工業區
	第2類-2	核發開發許可地區、依原獎勵投資條例同意案件、前經行政院專案核定案件
	第2類-3	重大建設或城鄉發展需求地區
	第3類	原住民族土地範圍內之鄉村區

以國土功能分區及其分類訂定容許使用項目



國土功能分區查詢

現在及近期



直接洽詢土地所在的直轄市、縣 (市)政府或上本署圖臺

22個直轄市、縣(市)政府刻辦理縣市國土功能分區繪製作業中，預定於114.04.30前公告。本署已將目前繪製成果置於「國土規劃地理資訊圖台」(網址：<http://nsp.tcd.gov.tw/ngis/>)及「全國土地使用分區資料查詢系統」(網址：<https://luz.tcd.gov.tw/web/default.aspx>)，並開放外界線上查詢。

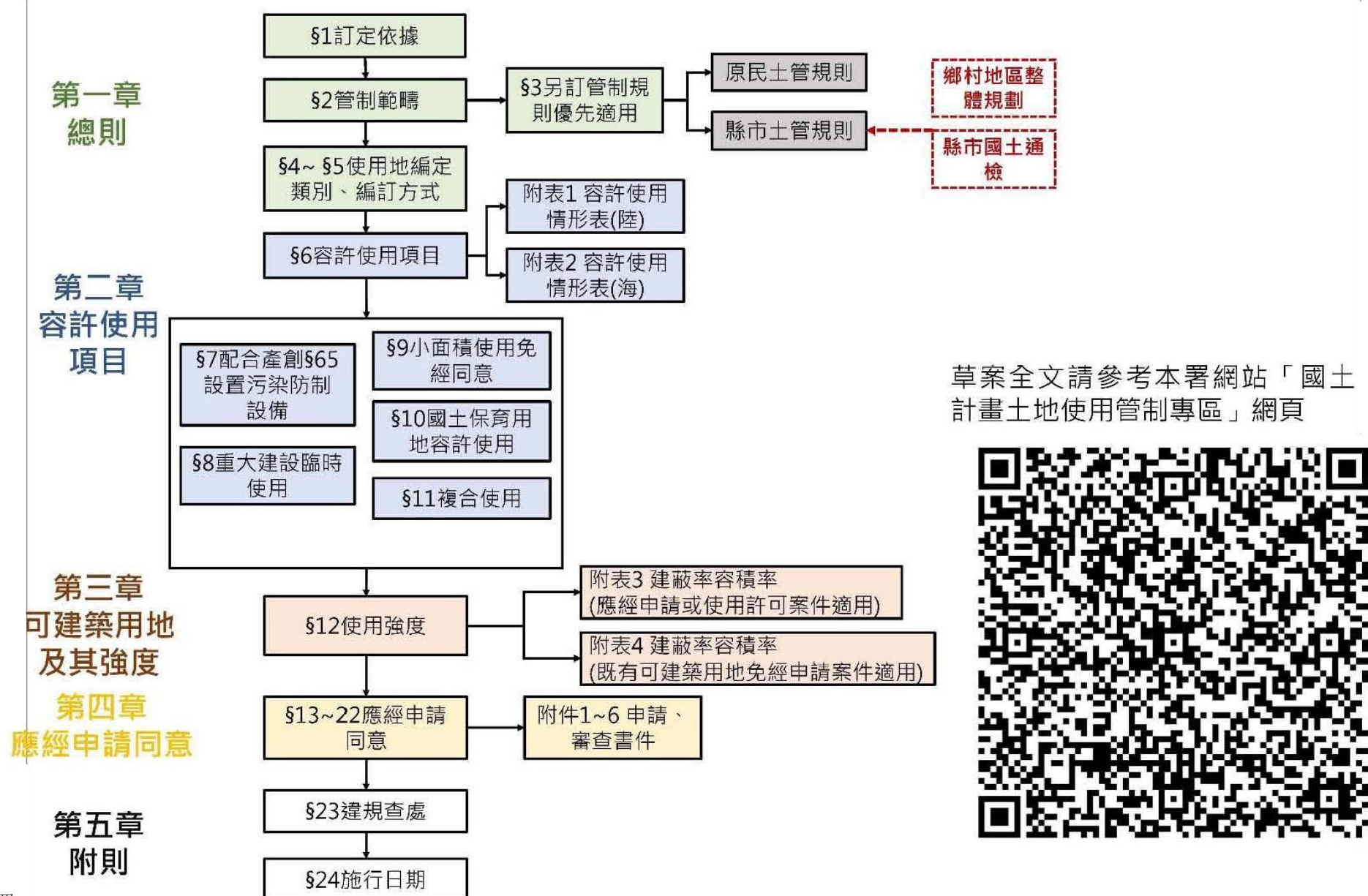
國土功能分區公告以後



透過網際網路查詢、或直接洽詢 土地所在的直轄市、縣(市)政 府

如有申請證明必要時，並得透過網際網路、親洽當地直轄市、縣(市)政府申請國土功能分區通知書。本署亦將持續於國土規劃地理資訊圖臺及全國土地使用分區資料查詢系統中公開。

國土計畫土地使用管制規則(草案)



國土功能分區及其分類不落簿

土地建物查詢資料

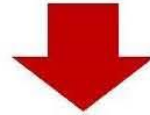
新北市板橋區七山段 0012-0000 地號

資料查詢時間：民國110年10月04日15時41分 頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年10月26日 登記原因：地籍圖重測
 地目：田 等則：09 面積：***11,571.00平方公尺
 使用分區：特定農業區 使用地類別：農牧用地
 民國110年01月公告土地現值：****3,200元/平方公尺
 地上建物建號：共2棟
 其他登記事項：重測前：[REDACTED] 地號

現行非都市土地使用分區及使用地編定類別資訊，均登載於土地登記謄本



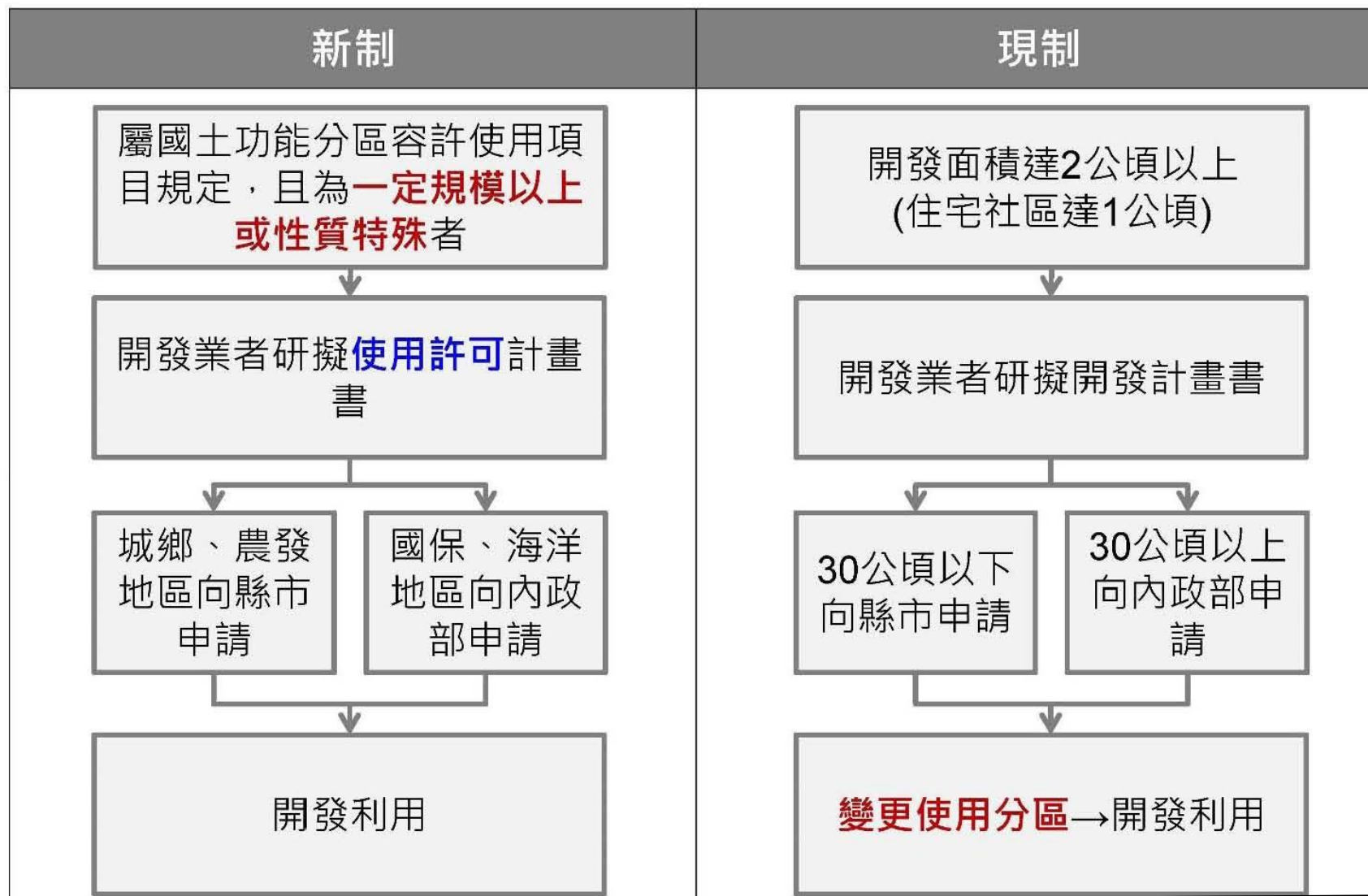
考量國土功能分區及其分類並非完全按地籍宗地界線劃設，且其劃設係由直轄市、縣(市)主管機關辦理，與現行均由地政機關辦理非都市土地使用分區劃設及使用地編定作業之處理方式有別

經本部評估結果，未來「國土功能分區及其分類」不再登載於土地登記謄本，將比照都市計畫土地使用分區證明機制，另行建置「國土功能分區通知列印系統」，以辦理證明核發作業。

○○縣(市)國土功能分區通知書(陸域)

申請者：○○○	驗證碼 YYY△MMDNXXXX						
列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYYMMDD9999 號							
列印日期：YYY年MM月DD日							
<p>說明：</p> <p>一、本通知書有效期限為3個月，惟於上述期間國土功能分區及其分類與使用地如經國土計畫法辦理檢討變更等相關事宜，應依公告之國土功能分區圖、使用許可或應經申請同意之結果為準，不另行通知。</p> <p>二、如土地於地籍資料更新時間點後，有地籍異動(分割、合併等)情形，應以異動後內容為準，不再另行通知。</p> <p>三、有關本通知書所載資訊，請逕洽該筆土地所在地之直轄市、縣(市)國土計畫主管機關。</p>							
序號	鄉(鎮、市、區)名稱	地段名稱	地號	國土功能分區及其分類	使用地編定類別	原依區域計畫法編定之使用地及許可內容	土地使用管制注意事項
1	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0001-0001 111/01/11	城鄉發展地區 第二類之二 114/04/30		屬原依區域計畫法編定之交通用地	非屬開發許可範圍且位於山坡地，比照農業發展地區第3類進行管制。
2	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0002-0001 111/01/11	農業發展地區 第一類 農業發展地區 第二類 114/04/30		屬原依區域計畫法編定之農牧用地	

大面積土地使用如何申請？



未來是否還可以變更國土功能分區或使用地？

可以！比照都市計畫，
以政府主動**計畫變更**取代私人**個案變更**！

國土功能分區

1. 配合計畫(縣市國土計畫通盤檢討、鄉村地區整體規劃)，**由地方政府主動檢討變更**(配合開發或保育需求)
2. 因應**加強國土保育**(例如劃入或劃出國土保育地區)可以隨時辦理

使用地

1. 土地使用採「**容許使用**」，簡化土地使用審查程序，且目前允許的容許使用項目多維持！
2. 依照國土計畫規定程序**申請使用**(應經同意、使用許可)後，**給予國土計畫使用地編定**(許可用地)

04

國土計畫法對不動產開發之影響



國土計畫土地使用管制架構



涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。

國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則。

直轄市、縣(市)主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。

現在/未來 容許使用規定

現在

非都市土地使用管制規則

第六條附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
一、甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅		
		2.民宿		
		1.零售設施 2.批發設施 3.倉儲設施		
	(二)日用品零售及服務設			一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。

未來

國土計畫土地使用管制規則

國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表

群組編號	分類	新項次	使用項目	細目	國土保育地區			
					圖1	圖2	農1	農2
1	農業	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●
				生態體系保護設施	●	●	●	●
		1-2	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●
				林下經濟經營使用	●	●	●	●
		1-3	林業設施	林業經營管理設施	●	●	●	●
				森林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●
				其他林業設施	●	●	●	●
		1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	①	●	×	×
				遊憩服務設施	①	●	×	×
				環境資源維護設施	①	●	×	×

現在-非都市土地使用管制規則第6條附表1

非都市土地使用管制規則				
第六條附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表				
使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
一、甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅		
		2.民宿		
	(二)日用品零售及服務設	1.零售設施		
		2.批發設施		
		3.倉儲設施		
				一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。

1

2

3

- 依據非都市土地使用管制規則第6條規定：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用」。
- 現在非都管的特性：
 1. 以使用地類別決定容許使用項目
 2. 區分「免經申請許可使用項目」與「需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目」
 3. 以附帶條件另作限制

未來-國土計畫土地使用管制規則(草案)附表1

●容許使用情形(第6條、附表一、二) ①(或其他數字)代表符合備註欄位條件者，得免經申請同意使用
 ①(或其他數字)代表符合備註欄位條件者，得應經申請同意使用

附件1-3 第六條附表一 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表(112年9月 第5、6次條文研商會議調整版)

群組編號	分類	新項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註	
					圖1	圖2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3		
										非原	原				
1	農業	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
				生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		1-2	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	林下經濟經營使用			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	1-3	林業設施	林業經營管理設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
			森林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	①:使用面積限於2公頃以下。
			其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	① ○	●	×	×	●	×	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。	
			遊憩服務設施	① ○	●	×	×	●	×	×	×	×	×		
			環境資源維護設施	① ○	●	×	×	●	×	×	×	×	×	×	
			住宿及附屬設施	① ②	① ②	×	×	① ②	×	×	×	×	×	×	①:限於原依區域計畫法編定之丙種建築用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。 ②:使用面積限於2公頃以下。
			其他森林遊樂設施	① ○	●	×	×	●	×	×	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
	1-5	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。	
	1-6	農田水利設施	農田水利設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	1-7	農作產銷設施	農作生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、特定目的事業用地。
			農作管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			農作加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
農作集運設施			①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
農產品批發市場			×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
農產品製儲銷設施	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○				

國土計畫容許使用情形表(OX表)編制說明

第六條附表一 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表(112年9月 第5、6次條文研商會議調整版)

群組編號	分類	新項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註
					國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	
										非原	原			
2	住商	2-1	住宅	住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①:限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。惟使用面積達本法第二十四條授權訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ②:限於原區域計畫法編定之丁種建築用地。
				民宿	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	

● 未來國土計畫OX表

1.以國土功能分區分類決定容許使用

2.區分：

●：免經國土計畫主管機關同意使用

○：應經國土計畫主管機關同意申請；如達一定規模以上，則須申請使用許可。

X：不允許使用

3.「①」或「②」表示另有「備註」事項，屬附條件允許使用。

4.海洋資源地區另行擬定(草案第6條附表2)；城1、國5、農4依都市計畫法管制；國3依國家公園法管制

國土計畫容許使用情形表(OX表)編制說明

- 以「群組」方式進行使用項目整理及排列
- 除**便於查閱**ox表中性質相近使用項目之管制內容外，並可彈性因應各目的事業主管機關未來**新增**使用項目需求，得依其性質增列於適當群組中，俾以最小幅度修正容許使用情形表，且避免因持續增列項目致排序雜亂無章，維持其易讀性

群組編號	群組名稱
1	農業
2	住商
3	觀光
4	礦業
5	工業
6	維生基礎設施
7	一般性公共設施
8	能源
9	特殊
10	其他

容許使用項目概要 (陸域部分)

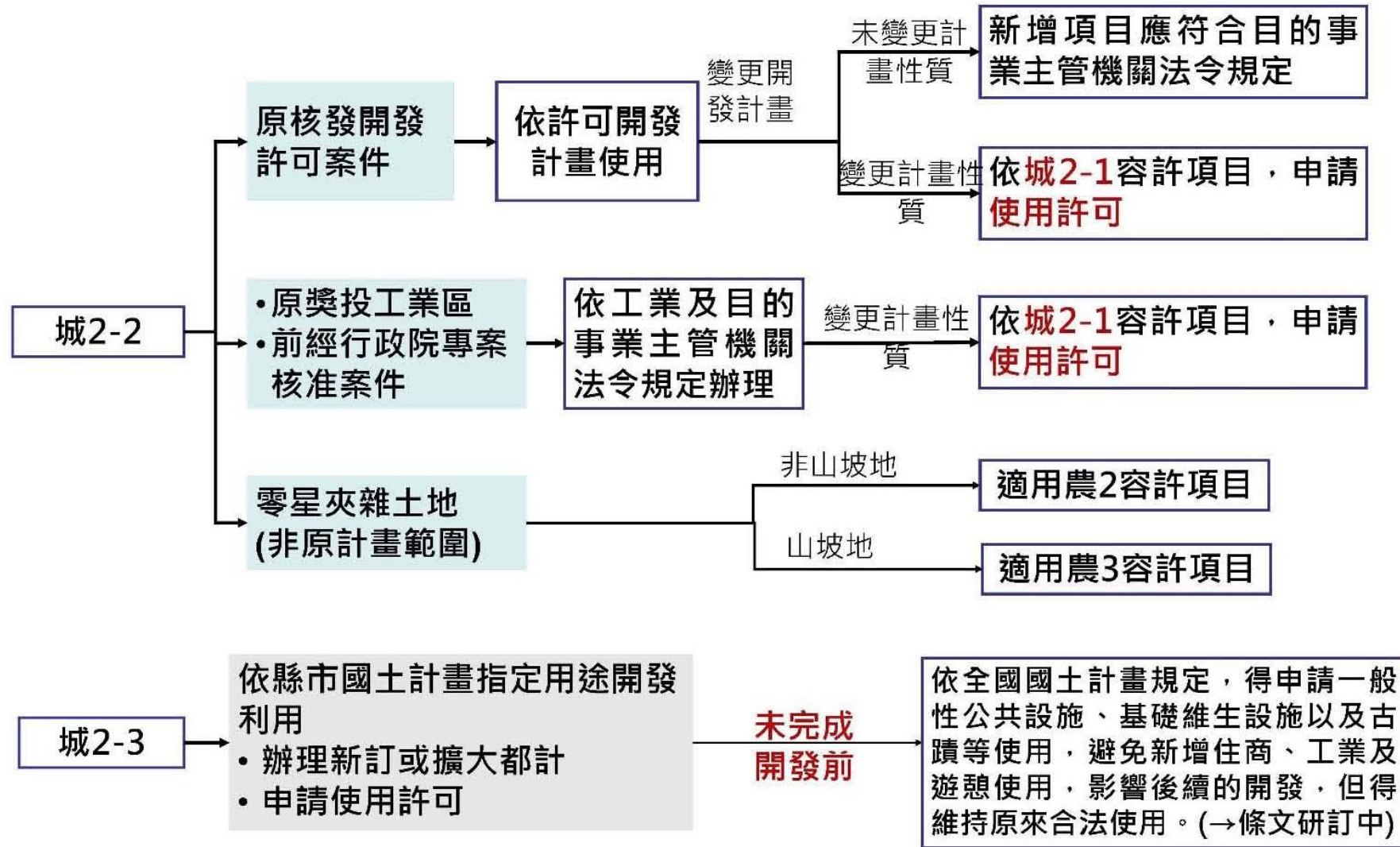
草案

分區分類 群組	國保 1	國保 2	國保 3	國保 4	農1	農2	農3	農4	農5	城1	城2- 1	城2- 2	城2- 3	城3		
1.農業	▲	▲	依國家公園法進行管制	依都市計畫法進行管制	V	V	V	V	依都市計畫法進行管制	依都市計畫法進行管制	依許可計畫進行管制	依許可計畫進行管制	依各級國土計畫申請開發利用	V		
2.住商	▲	▲			▲	▲	▲	V						V	V	V
3.觀光	▲	▲			▲	▲	▲	V						V	V	V
4.礦業	▲	V			▲	▲	V	▲						▲	▲	▲
5.工業	▲	▲			▲	▲	▲	▲						▲	▲	▲
6.維生基礎公共設施	V	V			V	V	V	V						V	V	V
7.一般性公共設施	▲	V			▲	V	V	V						V	V	V
8.能源	▲	V			▲	V	V	V						V	V	V
9.特殊 (例如宗教建築)	▲	▲			▲	▲	▲	V						V	V	V
10.其他 (例如私設通路)	V	V			V	V	V	V						V	V	V

備註：V表示得申請使用；▲表示於特定區位得申請使用。

項目		分區及其分類		國保1	國保2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註
農舍	農舍及農舍附屬設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①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。
	農產品之零售	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	
	農作物生產資材及日用品零售	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	
	民宿	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於原依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地，並依農業發展條例之規定使用。
住宅	住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 ②限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
	民宿	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	① ○	
宗教建築	寺廟	①	①	①	①	①	①	①	○	○	○	①限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地。
	教會(堂)	①	①	①	①	①	①	①	○	○	○	
	其他宗教建築物	①	①	①	①	①	①	①	○	○	○	
工業設施	廠房或相關生產設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
	(其他項目)	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	
特定工業設施	特定工業設施	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①限依工廠管理輔導法，取得特定工廠登記證並完成用地變更編定者

城2-2、城2-3容許使用項目



使用強度 (免經申請同意使用案件)

- 各國土功能分區及其分類範圍內屬原依區域計畫法編定之可建築用地，其建蔽率、容積率上限規定如下表。

原區域計畫法 編定之使用地別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
甲種建築用地	60	240	
乙種建築用地	60	240	
丙種建築用地	40	120	
丁種建築用地	70	300	
窯業用地	60	120	
鹽業用地	60	80	
礦業用地	60	120	
交通用地	40	120	
遊憩用地	40	120	
殯葬用地	40	120	
特定目的事業用地	60	180	特定工業設施(未登工廠)(包括已變更為特目或未來新申請者)
	70	180	

使用強度 (應經申請同意使用案件)



- 各國土功能分區及其分類之建築物或設施其建蔽率、容積率上限規定如下表。

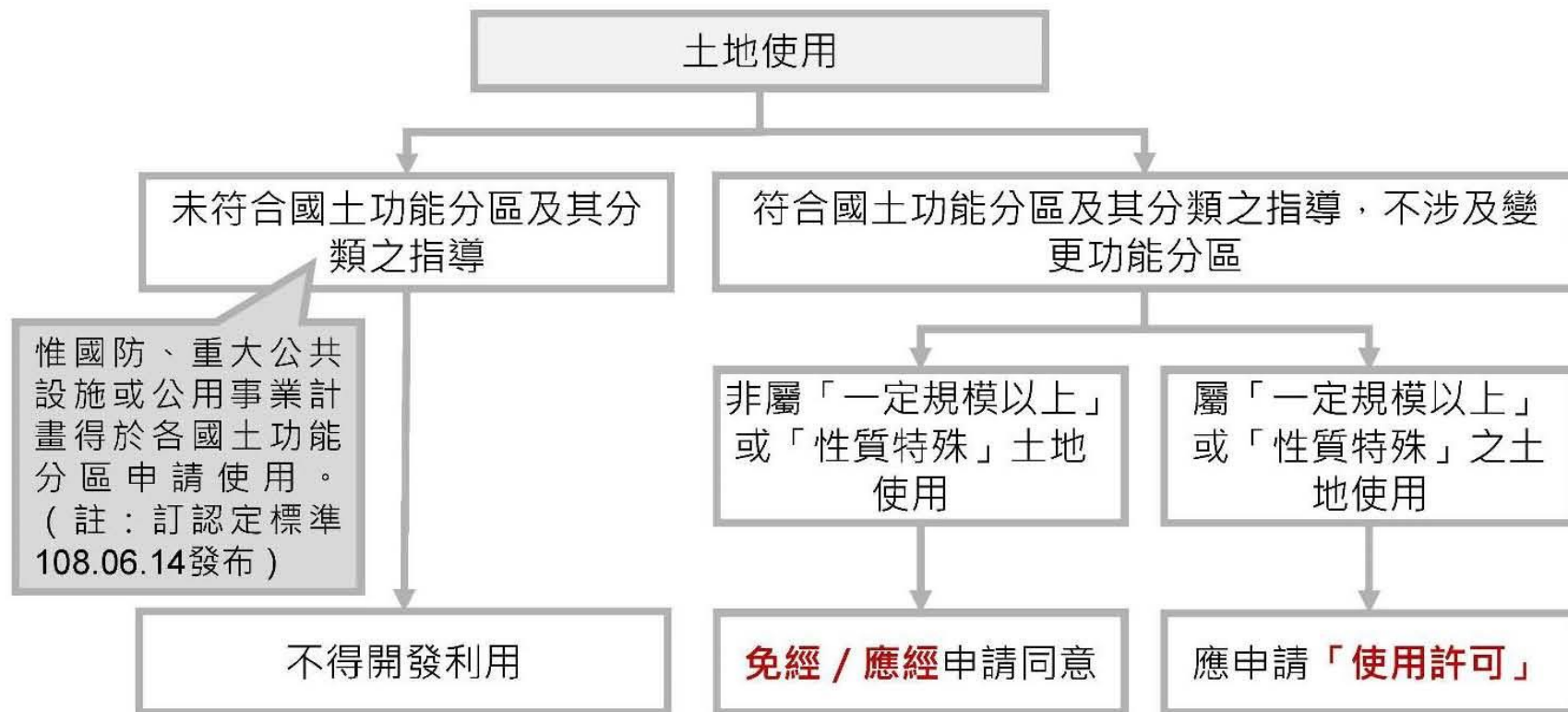
分區及其分類 使用強度	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區			
	第1類	第2類	第1類	第2類	第3類	第4類		第2-1類		第3類	
						平地	山坡地	平地	山坡地	平地	山坡地
建蔽率	10	20	30	50	40	60	40	60	40	60	40
容積率	30	60	90	120	120	120	120	120	120	120	120

草案

- 直轄市、縣(市)政府或目的事業主管機關於各該主管法令訂定建蔽率、容積率、最大建築面積或建築高度及其他等使用強度規定者，並應從其規定。

土地使用申請機制

- 未來各國土功能分區之土地使用，應符合國土功能分區分類之土地使用管制規定，並按其申請性質及規模，分別循「免經申請同意」、「應經申請同意」或「使用許可」等相關程序辦理。
- 惟國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用。

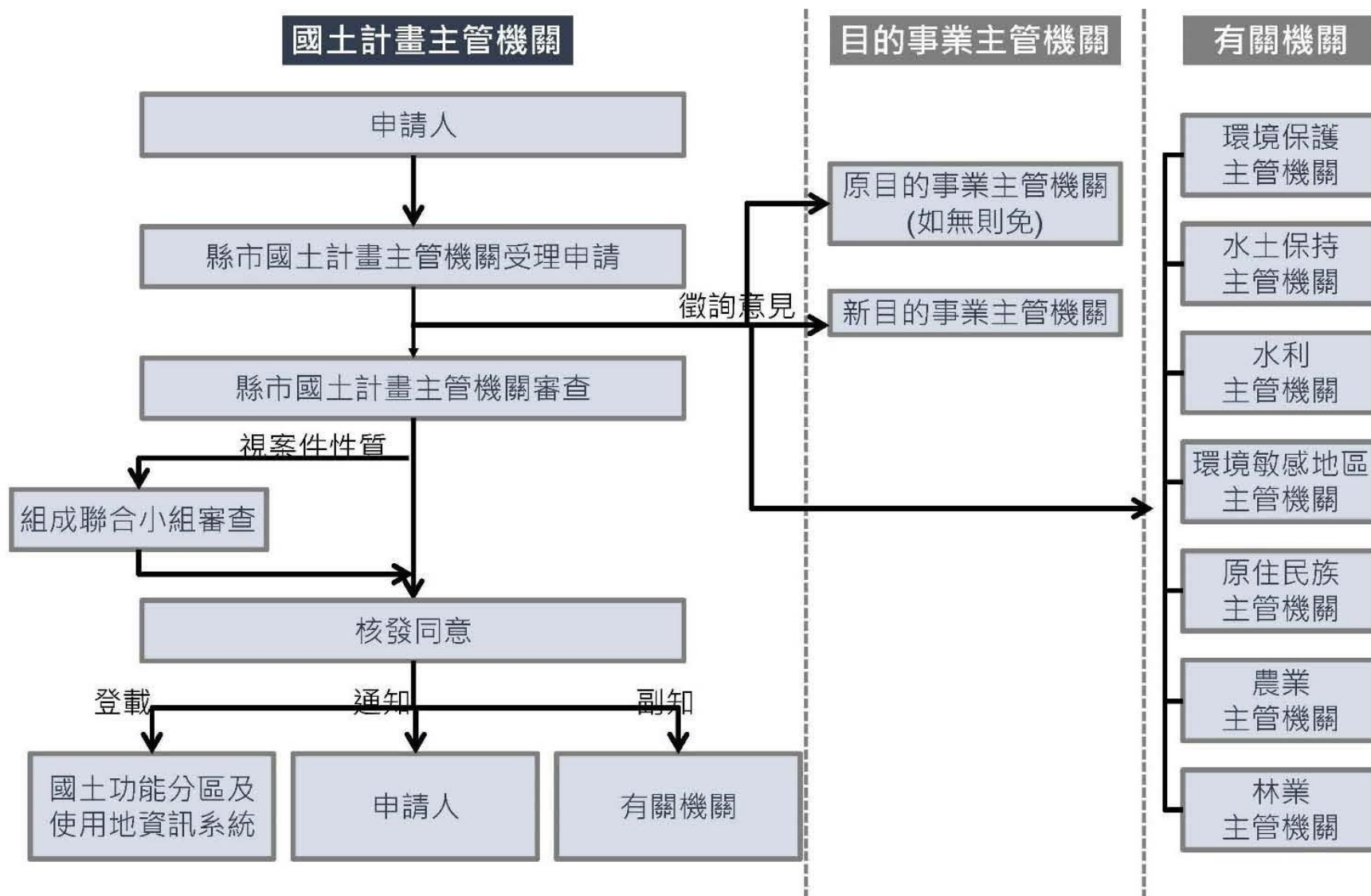


免經申請同意使用 (→屬實心圈部分)

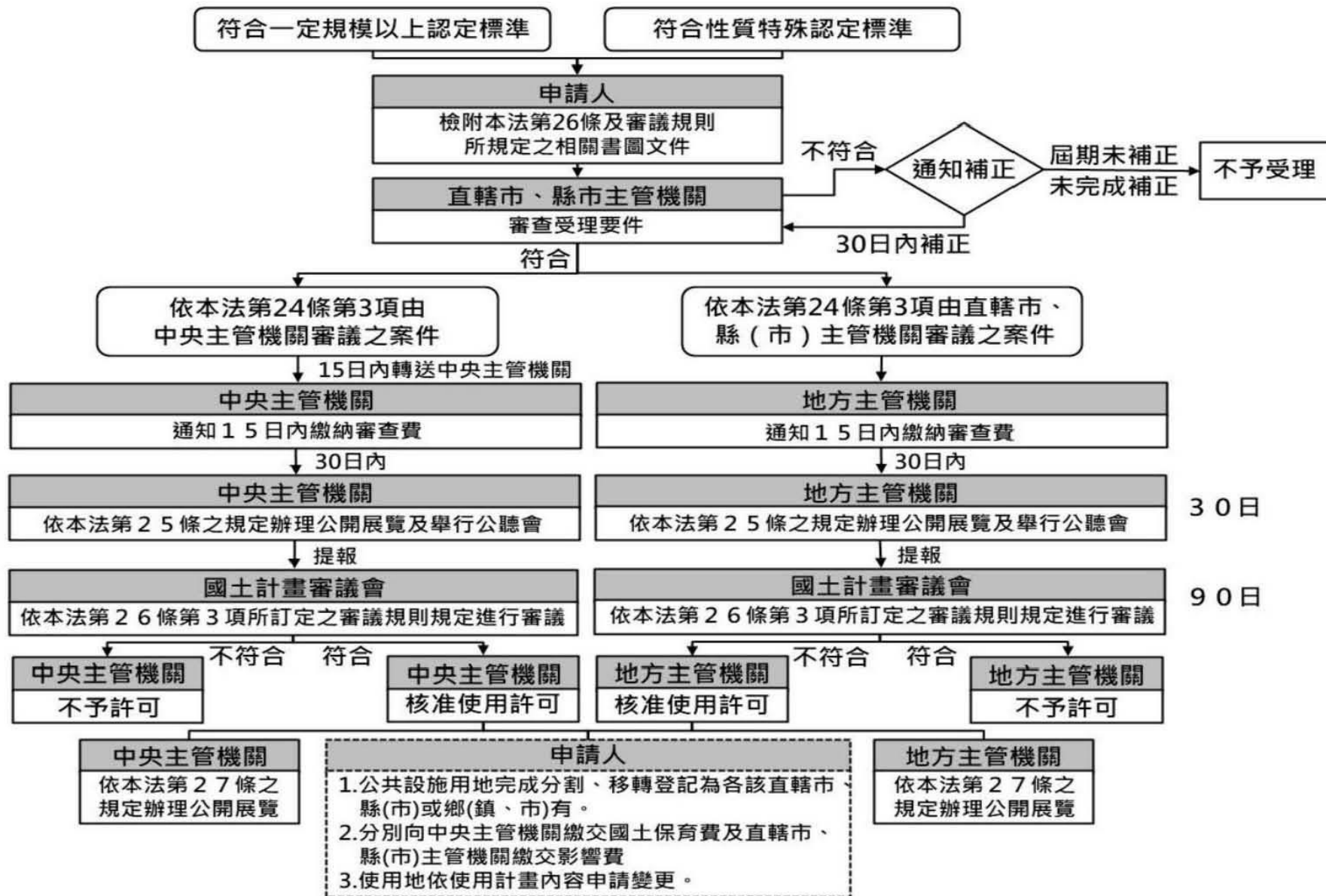
- 無須向國土計畫主管機關提出申請，即能進行土地使用。
- 惟如其他目的事業主管機關有應申請事項規定者，仍應按目的事業主管機關法令規定辦理。例如，農業設施應依據農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理，由申請人向農業主管機關申請。

項目	分區及其分類	國保1	國保2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	備註
農舍	農舍及農舍附屬設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①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。
	農產品之零售	①	①	①	①	①	①	①	①	
	農作物生產資材及日用品零售	①	①	①	①	①	①	①	①	
	民宿	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於原依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地，並依農業發展條例之規定使用。
住宅	住宅	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	①限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 ②限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
	民宿	① ②	① ②	① ②	① ②	① ②	① ○	① ○	① ○	
宗教建築	寺廟	①	①	①	①	①	○	○	○	①限於原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地。
	教會(堂)	①	①	①	①	①	○	○	○	
	其他宗教建築物	①	①	①	①	①	○	○	○	
工業設施	廠房或相關生產設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①限於原依區域計畫法編定之丁種建築用地。
	(其他項目)	①	①	①	①	①	①	①	①	
特定工業設施	特定工業設施	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	① ○	①限依工廠管理輔導法，取得特定工廠登記證並完成用地變更編定者

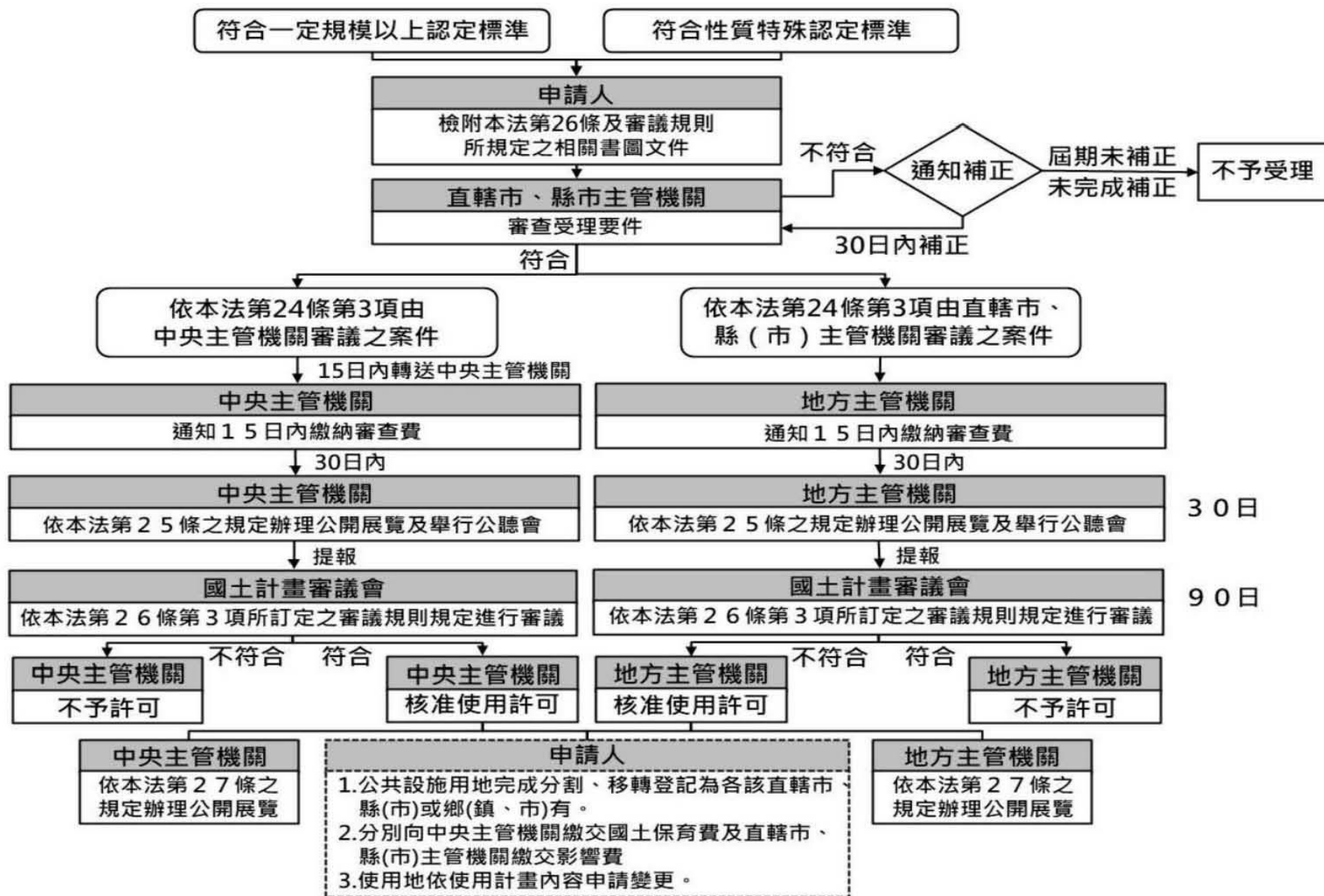
應經申請同意使用 (→屬空心圈部分)



使用許可 (→屬 一定規模以上或性質特殊 部分)



使用許可 (→屬 一定規模以上或性質特殊 部分)



附表一 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表

群組編號	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註	
					國 1	國 2	農 1	農 2	農 3	農 4		城 2-1	城 3		
										非原	原				
1	農業	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
				生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-2	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				林下經濟經營使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-3	林業設施	林業經營管理設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				國有林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①:使用面積限 2 公頃以下。
				其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×	×	①:限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置,且於國 1 限於依原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
				遊憩服務設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×	×	
				環境資源維護設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×	×	
				住宿及附屬設施	① ②	① ②	×	×	① ②	×	×	×	×	×	①:限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置,且於國 1、國 2、農 3 限於依原區域計畫法編定之丙種建築用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。 ②:使用面積限 2 公頃以下。
				其他森林遊樂設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×	×	①:限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置,且於國 1 限於依原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
	1-5	農作使用	農作使用	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於依原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。	
	1-6	農田水利設施	農田水利設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	1-7	農作產銷設施	農作生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、特定目的事業用地。	
			農作管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
			農作加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
			農作集運設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
			農產品批發市場	×	×	×	○	○	○	○	○	●	●		
			農產品製儲銷設施	×	×	○	○	○	○	○	○	●	●		
	1-8	水產設施	室外水產養殖生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於依原區域計畫法編定之乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、黨業用地、特定目的事業用地。	
			室內水產養殖生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
			水產養殖管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
			水產品加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
			水產品集運設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
			水產品製儲銷設施	×	×	○	○	○	○	○	○	●	●		
	1-9	畜牧設施	養畜設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●	①:限於依原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、養殖用地、特定目的事業用地。	
養禽設施			①	①	●	●	●	●	●	●	●	●			
孵化場(室)設施			①	①	●	●	●	●	●	●	●	●			
青貯設施			×	×	●	●	●	●	●	●	●	●			
禽畜糞尿資源化設施			×	×	●	●	●	●	●	●	●	●			
畜牧事業設施			×	×	○	○	○	○	○	○	●	●			
1-10	農業科技設施	農業科技設施	×	×	①	①	①	①	①	①	×	×	①:限於依農業科技園區設置管理條例設置或補助設立之農業科技園區,且園區之新設及擴大應採使用許可方式辦理。		
1-11	農舍	農舍及農舍附屬設施	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①:限於依原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。	
		農產品之零售	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①		
		農作物生產資材及日用品零售	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①		
		民宿	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①	①:限於依原區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地,並依農業發展條	



新竹縣關西鎮 拱子溝段427地號 土地功能大數據分析報告

製作日期：2024/4/26



享家不動產顧問有限公司
J-HOUSE REAL ESTATE CONSULTING LTD.

關於我們 FROM NOW TO **FUTURE**



享家不動產
J-HOUSE

J-HOUSE 享家不動產顧問，SINCE 2023

全國唯一：不動產顧問公司受
國科會 * 政治大學數位賦能中心

不動產ESG認證與

產學合作聯盟召集公司

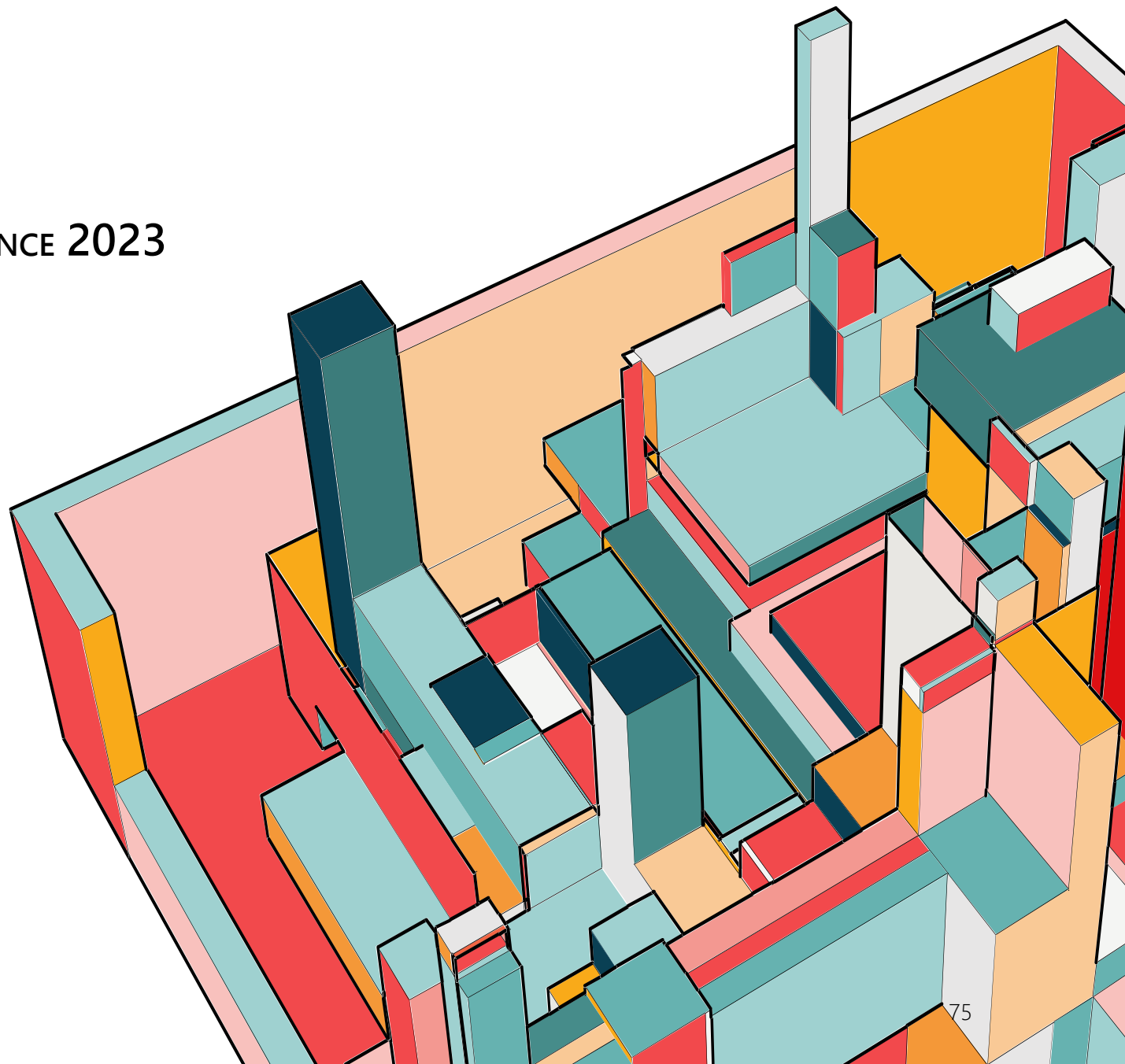
首創AI與大數據投資分析

服務項目

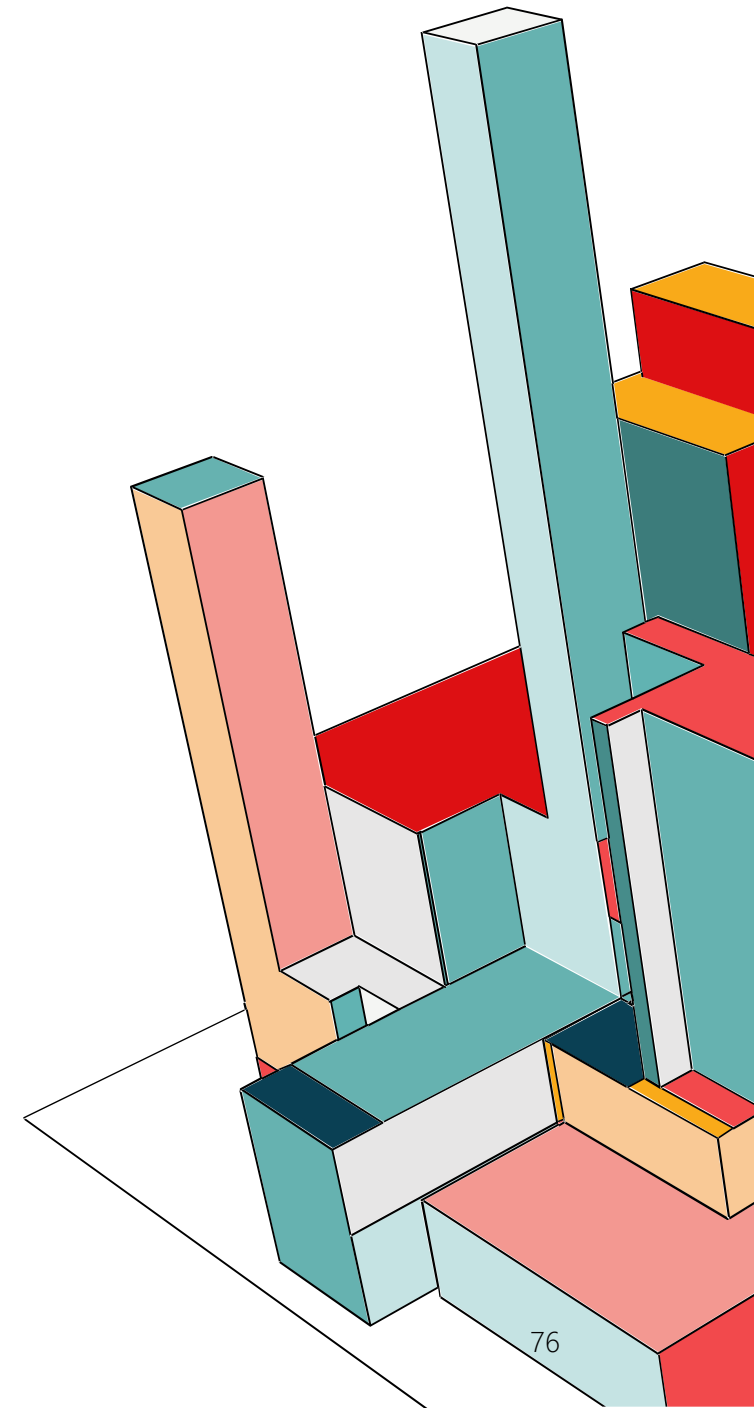
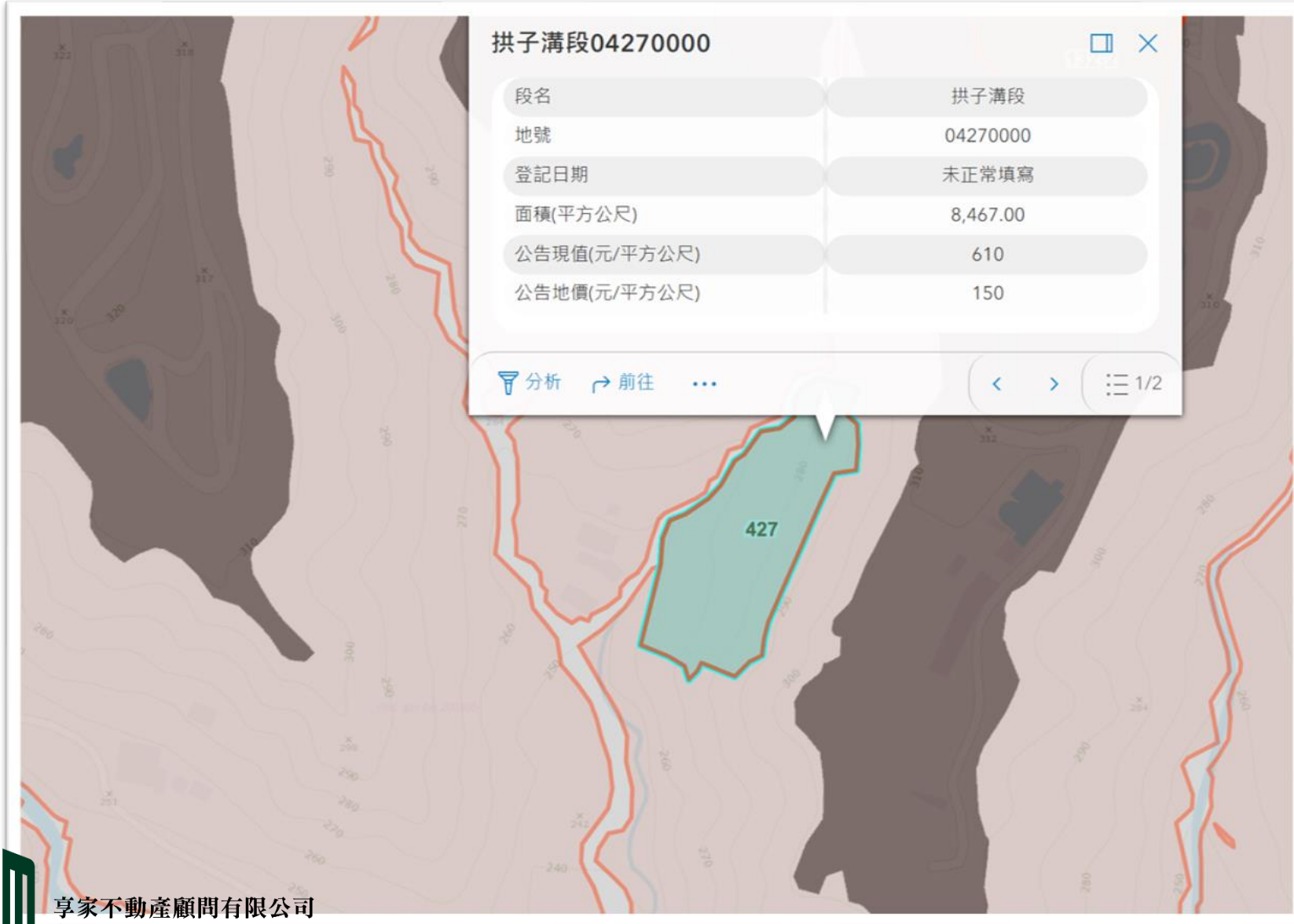
- 不動產投資與管理顧問
- 不動產研究發展服務
- 不動產租賃與銷售
- 不動產市場研究與民意調查
- 新市鎮、新社區開發
- 區段徵收及市地重劃代辦
- 都市更新整建維護
- 都市計畫變更
- 土地開發顧問
- 不動產ESG、SDS認證
- 包租代管研究與認證
- 包租代管/仲介代租/物業管理
- 不動產教育訓練
- 健康美學會館規劃
- 產學實習教育訓練及媒合



數位賦能與ESG永續創新產學聯盟
SSD ALLIANCE FOR ESG BUSINESS TRANSFORMATION



一、基本資料分析



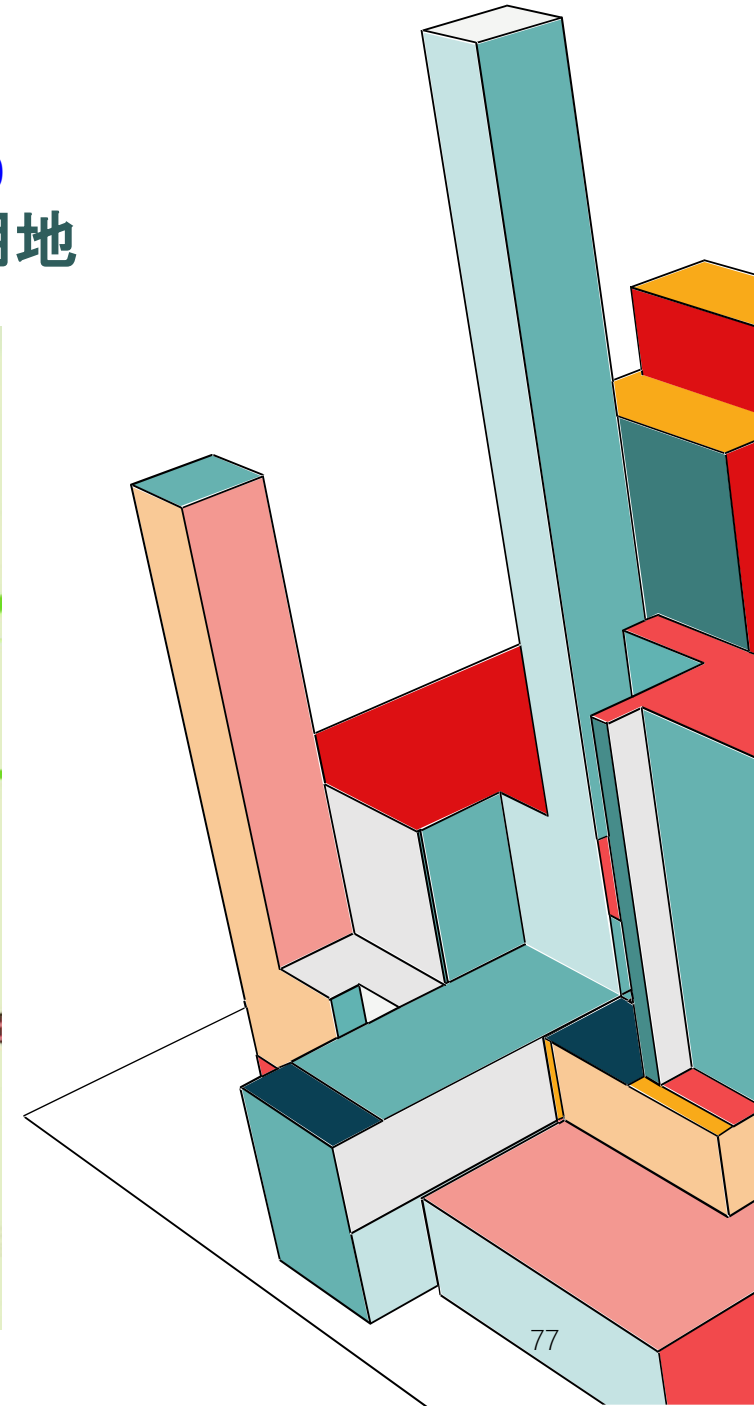
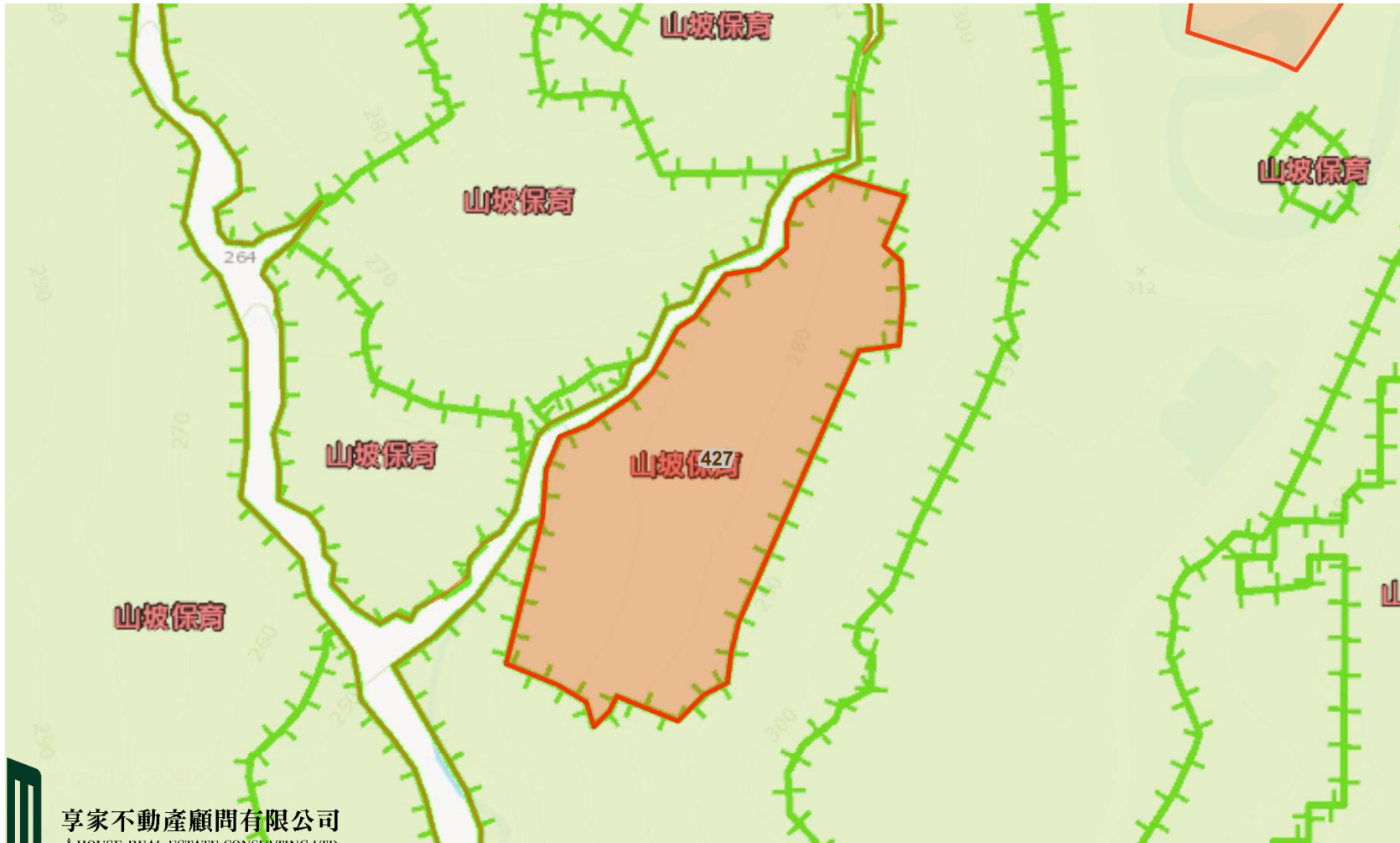
二、非都市土地分析

拱子溝段427地號

登記面積：8,467平方公尺

每平方公尺公告地價：150 公告現值：610

土地使用資訊：山坡地保育區/農牧用地

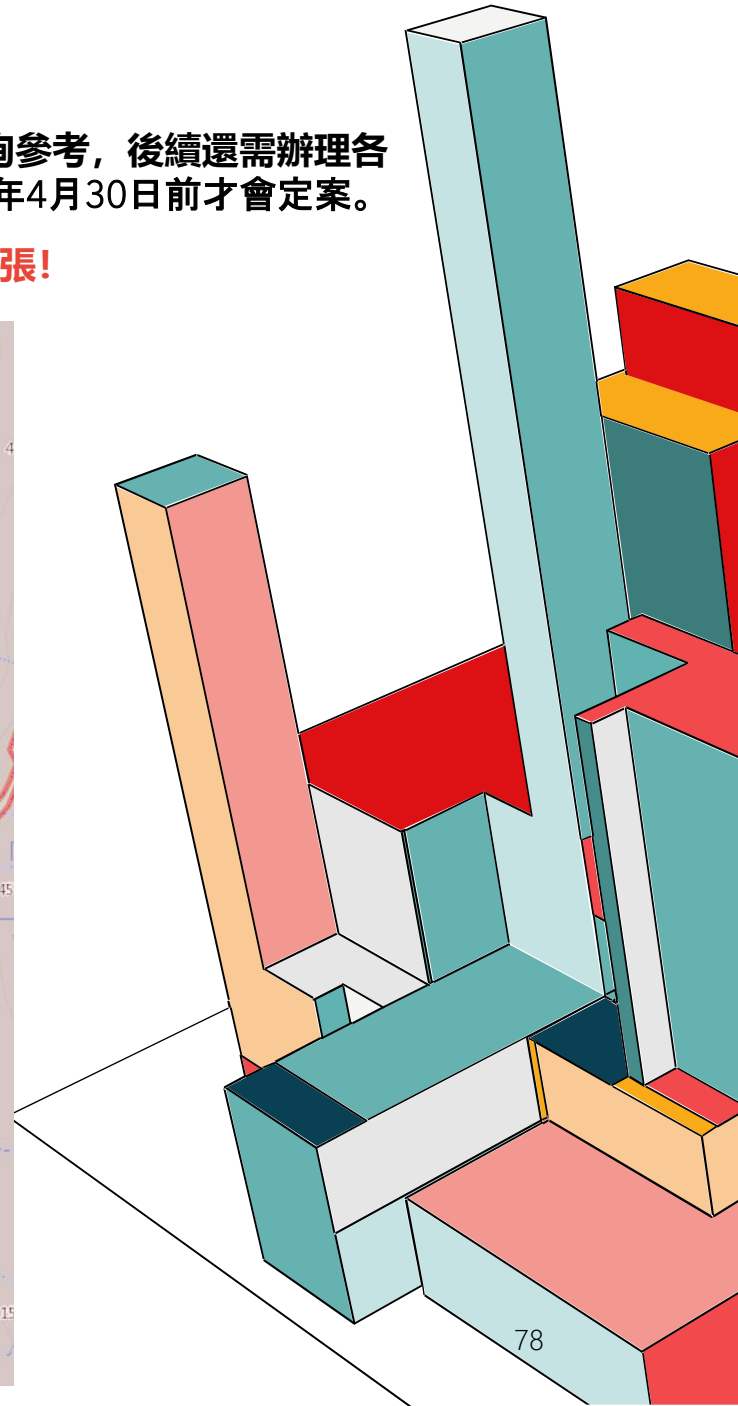
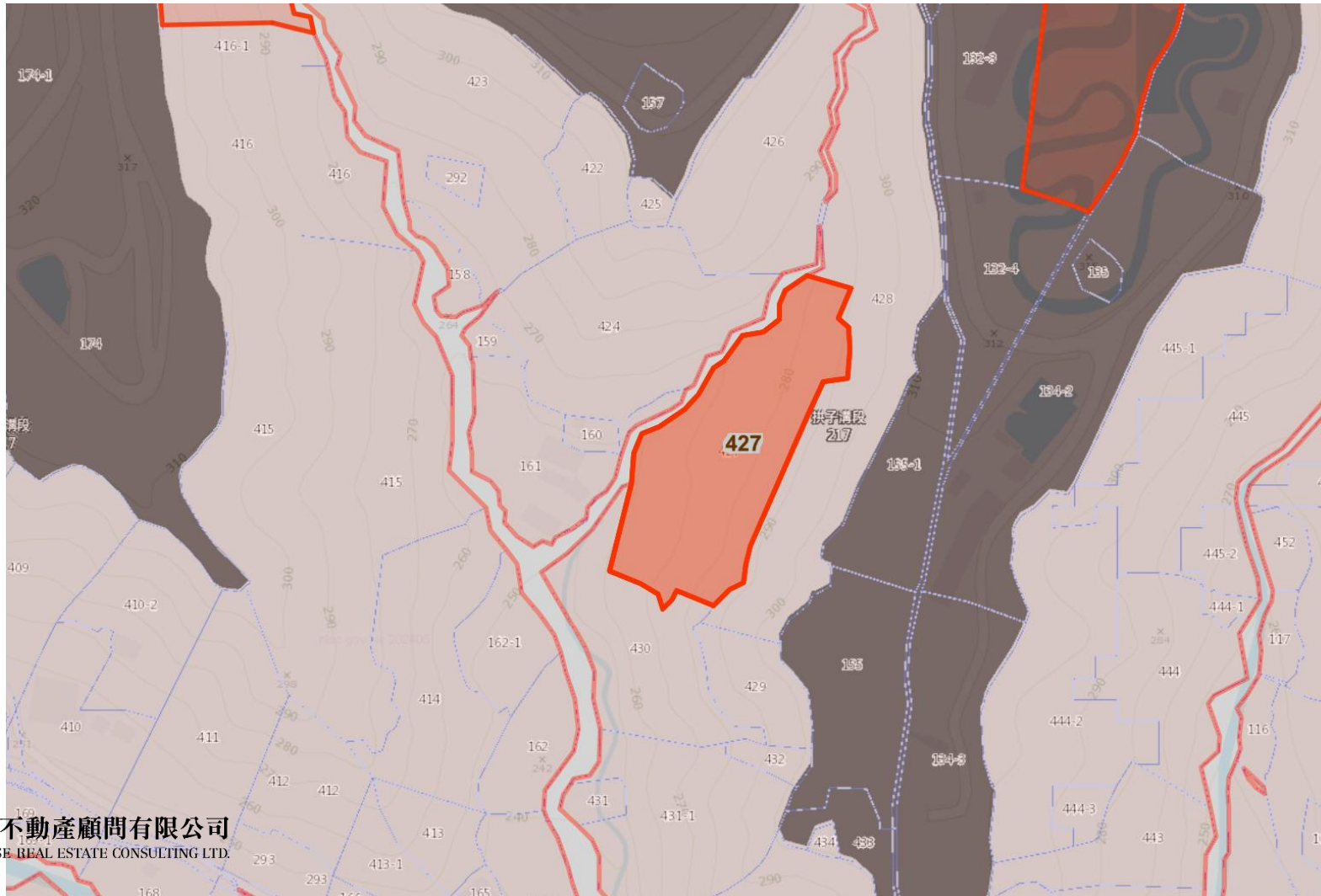


三、國土功能分析

國土功能分區：農業發展地區第3類

國土功能分區圖係111年12月1日公開展覽草案，僅供查詢參考，後續還需辦理各級國土計畫審議會審議及核定等相關法定程序，預定114年4月30日前才會定案。

請勿將其資料內容或查詢結果，做為任何形式之依據或主張！



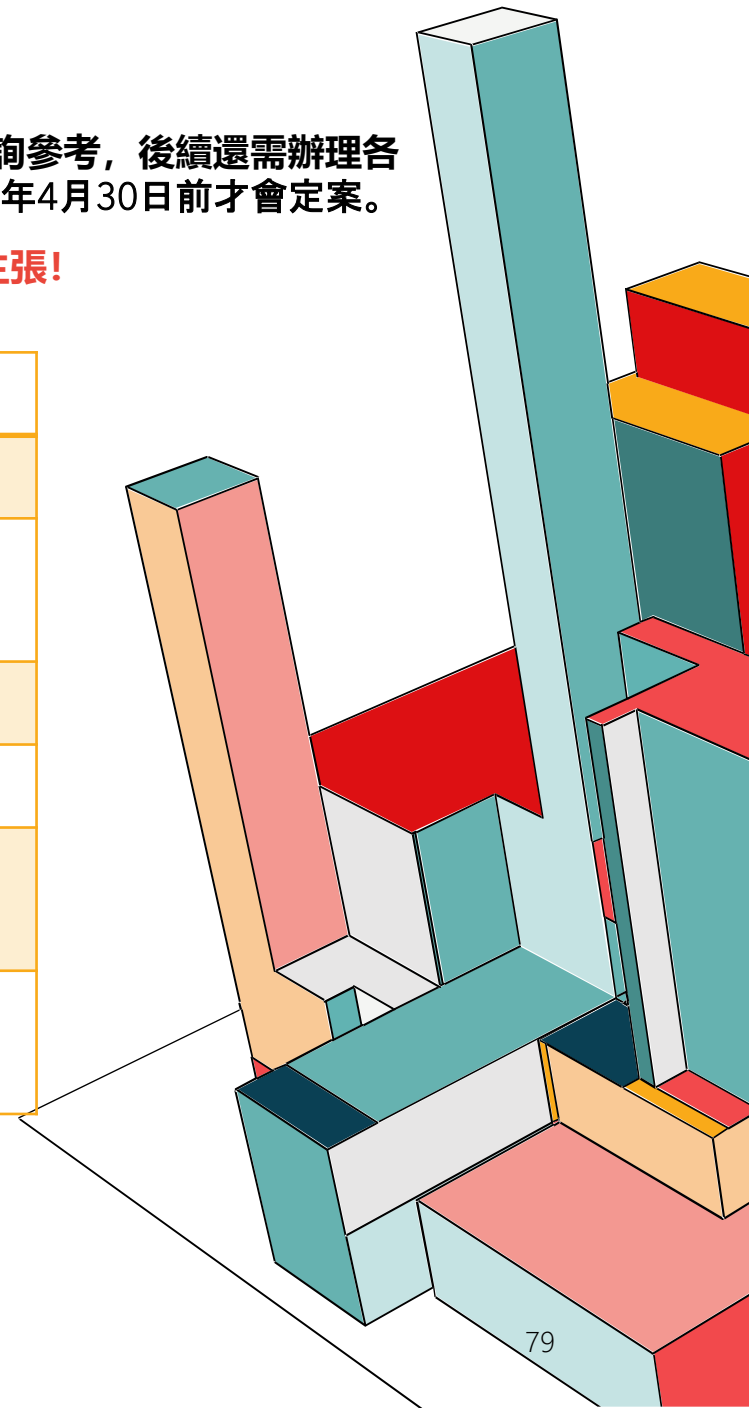
四、使用項目表

國土功能分區：農業發展地區第3類

國土功能分區圖係111年12月1日公開展覽草案，僅供查詢參考，後續還需辦理各級國土計畫審議會審議及核定等相關法定程序，預定114年4月30日前才會定案。

請勿將其資料內容或查詢結果，做為任何形式之依據或主張！

基本資料	新竹縣關西鎮拱子溝段427地號		
面積	2,561.2675坪	公告現值	2,017/元
區域計畫	山坡地保育區 農牧用地	國土計畫	農業發展地區 第3類
查詢需求			
住商開發	不符合		
農舍開發	符合	1.應經同意使用 2.依照農業發展條例規定申請	
休閒農場	符合	1.休閒農業遊憩設施:應經申請同意使用 2.休閒農業體驗設施:免經申請同意使用	



完整分析報告

- 1.所有可開發項目分析
- 2.是否符合變更條件

感謝您

