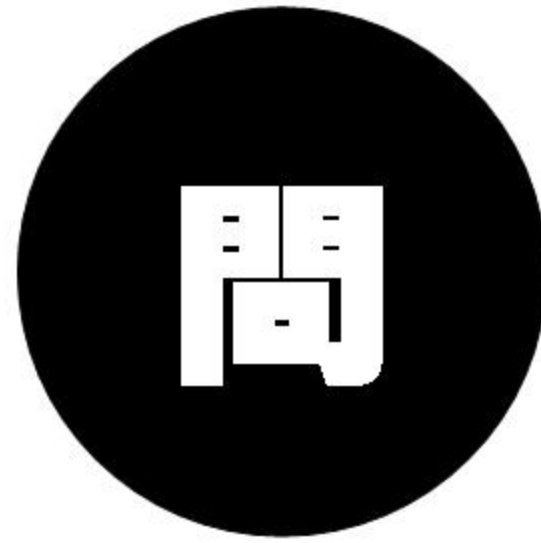


# 國土計畫法與土地使用管制

內政部營建署 / 科長蔡玉滿 / 108.12.16



我國有幾部主管土地使用的法律？

## 我國有4部主管土地使用的法律

- 包含都市計畫法、國家公園法、區域計畫法、國家計畫法。

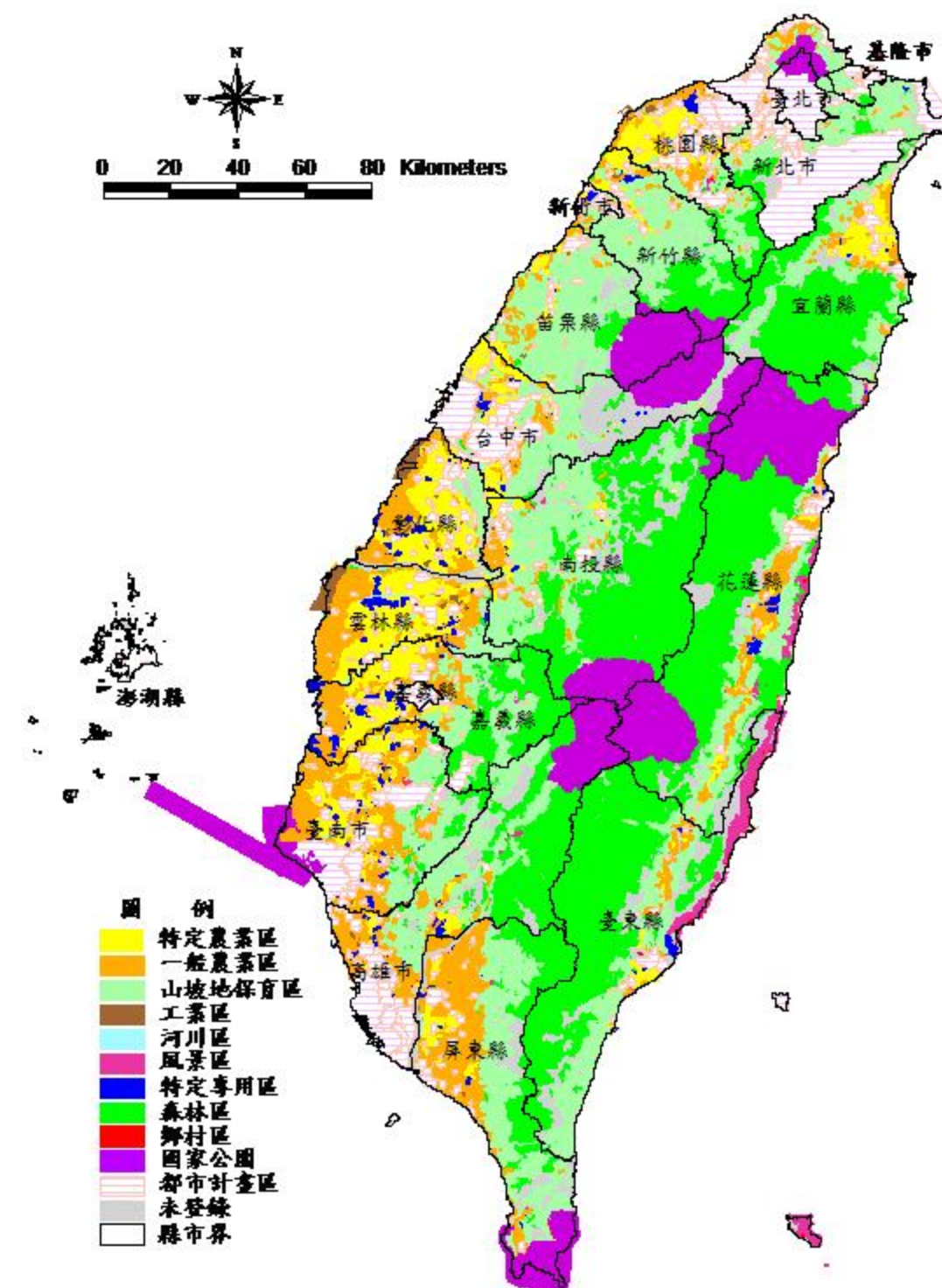
## 國土計畫法土地使用管制尚未生效

- 國土計畫法雖已施行，然涉及土地使用管制相關規定尚未施行，故目前土地使用管制係依據都市計畫法、國家公園法或區域計畫法及相關規定辦理。

## 國土計畫法將取代區域計畫法

- 依據國土計畫法第45條規定，國土功能分區圖公告後，區域計畫法不再適。國土計畫法預定於111年5月1日取代區域計畫法。

類別	法令	面積(106年)	%
都市土地	依都市計畫法管制	429處；4830平方公里	13
國家公園土地	依國家公園法管制	10座；陸域3115平方公里 (總面積7501平方公里，另海域4386平方公里)	9
非都市土地	依區域計畫法管制	(除都市土地及國家公園以外土地)	78





如何知道土地使用管制方式？

# • 方式一：看地籍謄本 / 都市計畫使用分區證明

**土地登記第二類謄本 (地號全部)**  
大同鄉四季段 0738-0000地號

列印時間：民國106年10月03日15時19分 頁次：1

羅東地政事務所 主任 徐志郎 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
羅東地籍字第010809號 列印人員：大同鄉公所羅怡婷  
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

**土地標示部**

登記日期：民國056年09月29日 登記原因：總登記  
面積：\*\*\*\*3,950.00平方公尺  
使用分區：山坡地保育區 使用地類別：殯葬用地  
民國106年01月 公告土地現值：\*\*\*\*\*250元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：原住民保留地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

**土地所有權部**

(0001) 登記次序：0001 登記原因：總登記  
登記日期：民國056年09月29日  
原因發生日期：民國--年--月--日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：(空白)  
管理處：宜蘭縣大同鄉公所  
統一編號：40594751  
住址：宜蘭縣大同鄉壽坤村朝陽巷38號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：091羅地字第007116號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*31.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：067年10月 \*\*\*\*\*1.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完竣)  
※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人20條及第29條規定辦理。  
二、前次移轉現值資料，於課徵土地增稅時，

宜蘭縣羅東地政事務所主任徐志郎  
本案授權大同鄉公所承辦人員代發

# • 方式二：全國土地使用分區資料查詢系統

注意事項：本系統所有圖資及其分析結果僅供國土規劃作業參考使用，不得作為任何形式證明或主張

系統錯誤回報 累積人數：3948562 登出  
公務人數：274241

## 全國土地使用分區資料查詢系統

內政部營建署城鄉發展分署版權所有 公務使用者請先登入系統

參考比例尺=1:1128 TWD97:293587.639, 2709209.237

**查詢結果**

地籍圖	
縣市	宜蘭縣
鄉鎮市區	大同鄉
段小段代碼	0181
段小段	四季段
地號	738
地目	基
等則	
面積	3950
使用分區	山坡地保育區
使用地類別	殯葬用地
公告現值	250
公告地價	31
所有權人	國有(中央機關)
公私別	公
管理者	宜蘭縣大同鄉公所

地籍圖資訊僅供參考

非都市土地使用編定	
縣市	宜蘭縣
使用地代碼	EN
使用地類別	殯葬用地

非都市土地使用編定資訊僅供參考

**圖層開關**

- 地籍圖(比例尺1/1128顯示)
- 國家公園
- 都市計畫使用分區
- 非都市土地使用分區
- 非都市土地使用編定



土地利用現況？



圖台系統版權 內政部營建署城鄉發展分署版權所有  
本網站所有資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張



一般農業區

工業區

特定農業區

圖台系統版權 內政部營建署城鄉發展分署版權所有  
本網站所有資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張



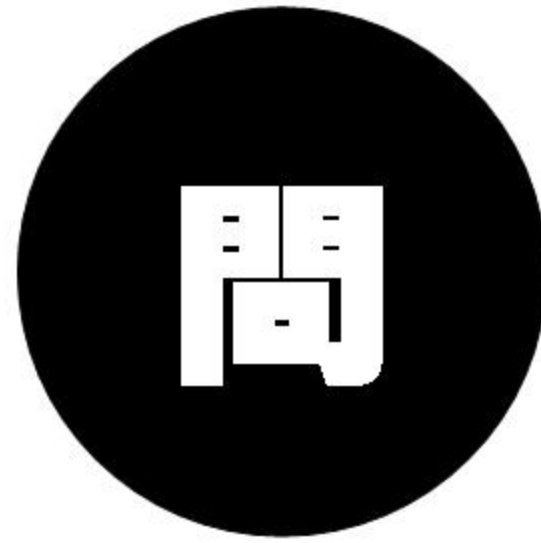


一般農業區  
(丁建)

一般農業區  
(農牧用地)

工業區  
(丁種建築用地)

特定農業區  
(農牧用地)

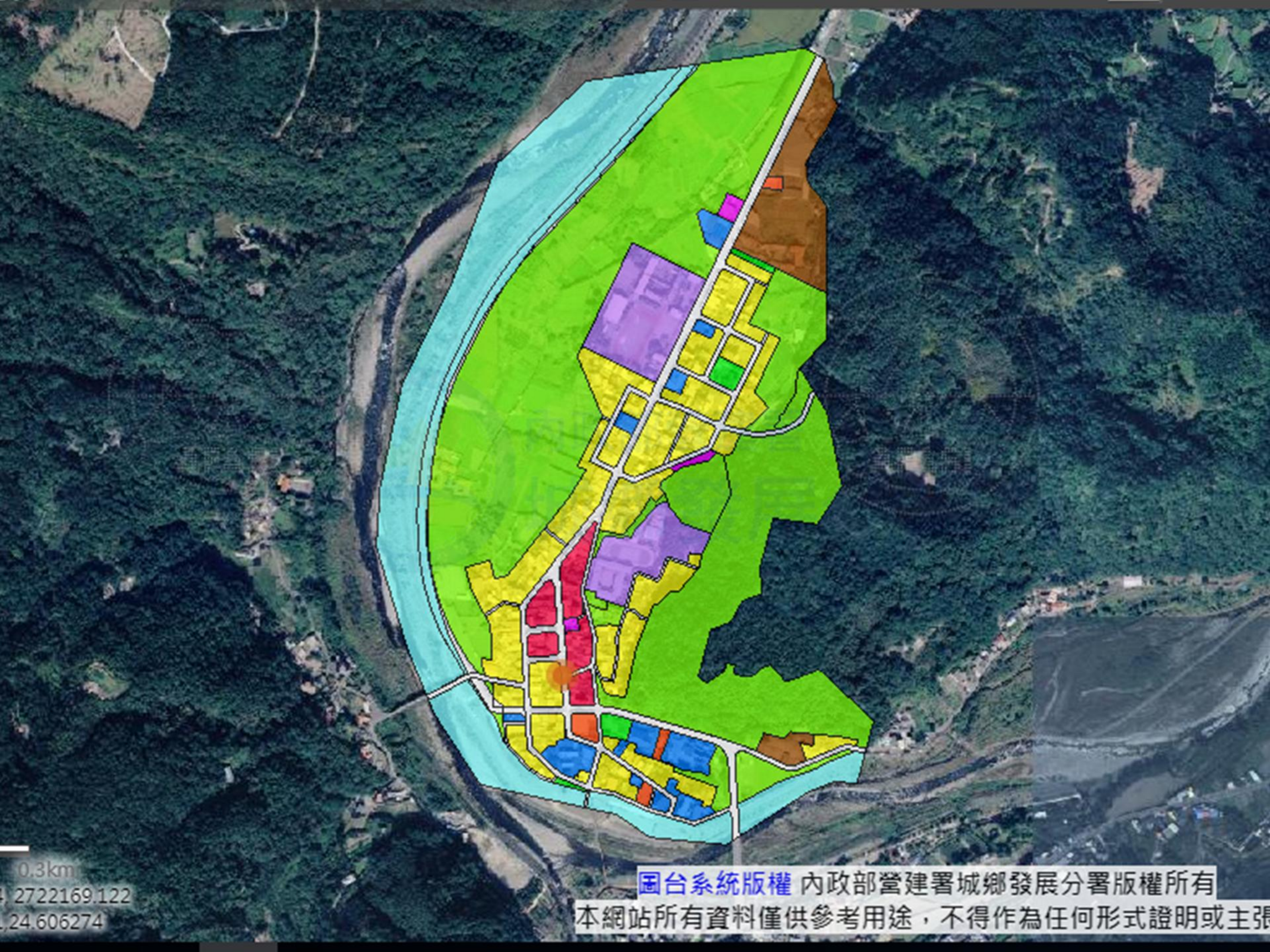


建地都適合開發？



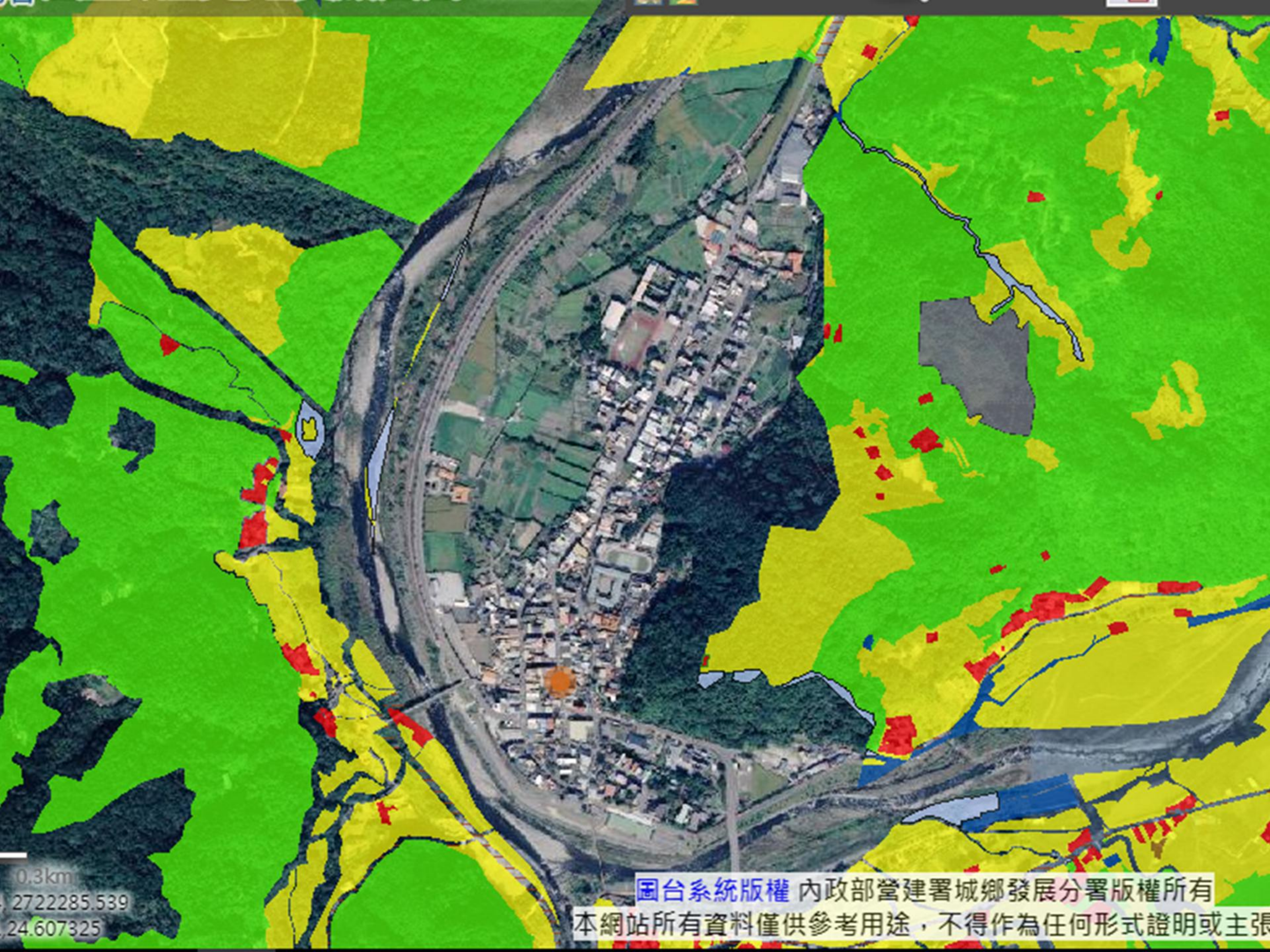
0.3km  
2722349.039  
24.607899

圖台系統版權 內政部營建署城鄉發展分署版權所有  
本網站所有資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張



0.3km  
2722169.122  
24.606274

圖台系統版權 內政部營建署城鄉發展分署版權所有  
本網站所有資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張



0.3km  
2722285.539  
24.607325

圖台系統版權 內政部營建署城鄉發展分署版權所有  
本網站所有資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張



**圖層列表** 開啟「圖層列表」介面，加入更多底圖、土地相關、環境敏感、災害潛勢圖資

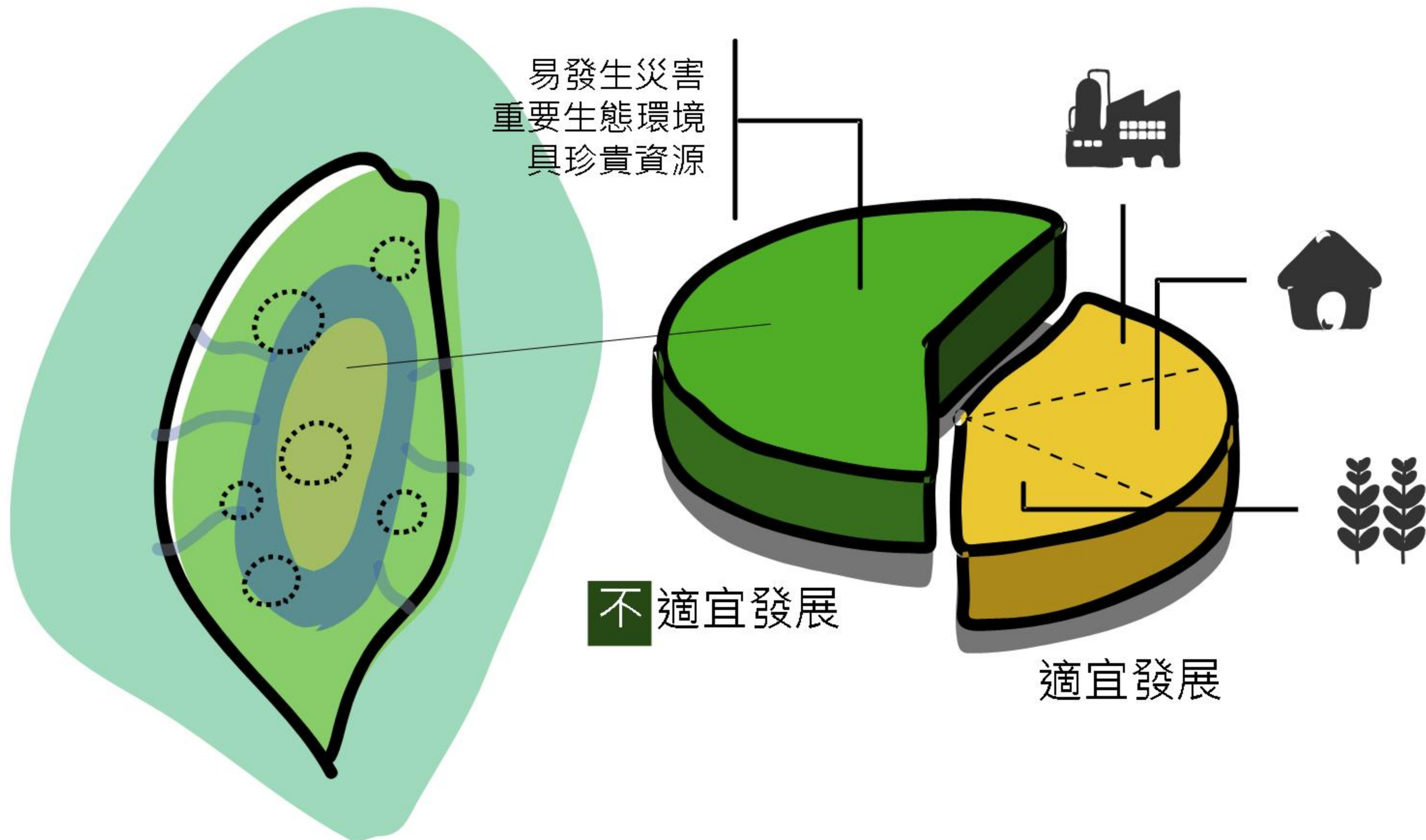
- OFF 1-09野生動物重要棲息環境
- OFF 1-08野生動物保護區
- ON 1-20-1飲用水水源水質保護區
- OFF 1-20-2飲用水取水口一定距離內之地區
- OFF 地籍圖(1/1000顯示)
- OFF 國家公園使用分區
- ON 都市計畫使用分區
- OFF 非都市土地使用分區圖
- ON 非都市土地使用編定圖

0.3km  
 2721309.226  
 24.598512

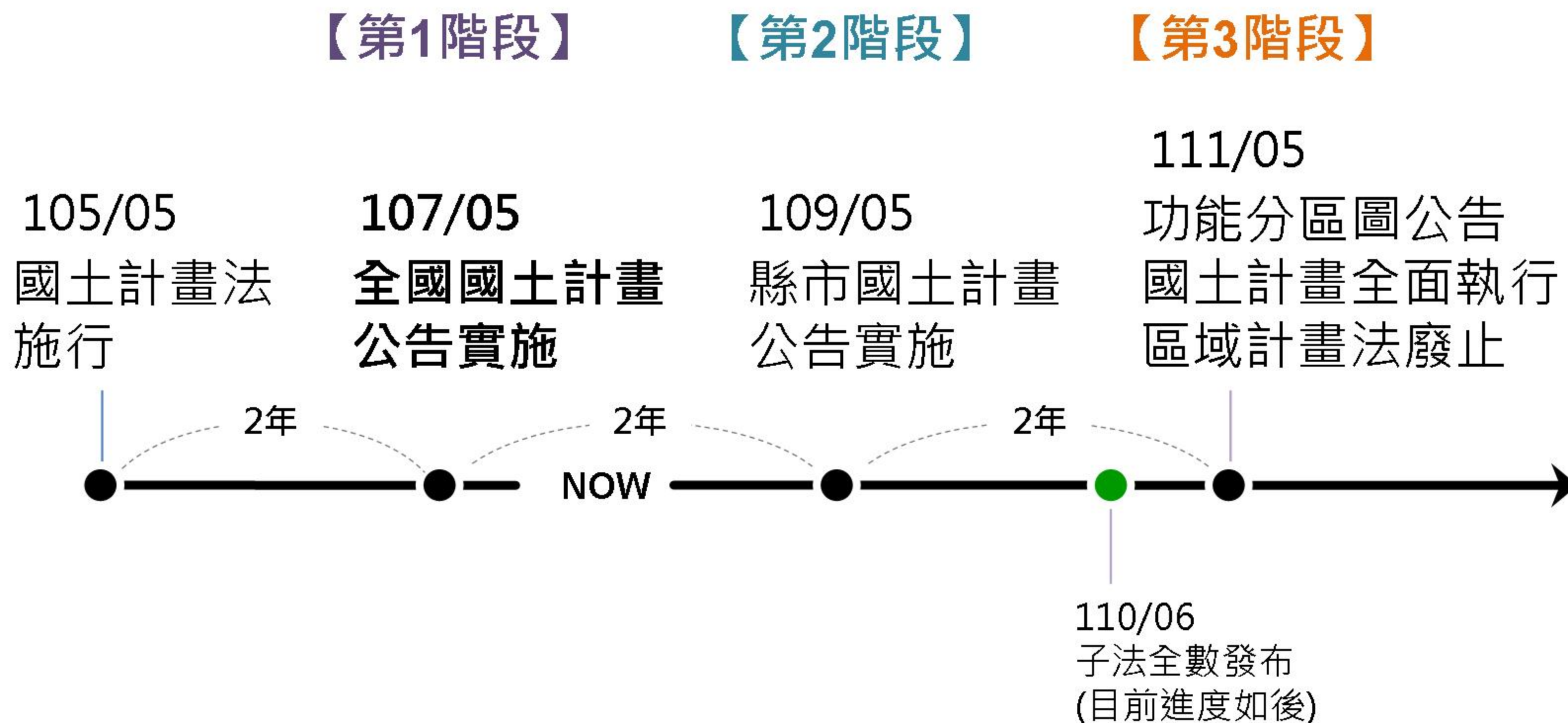
圖台系統版權 內政部營建署城鄉發展分署版權所有  
 本網站所有資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張

# 國土計畫是什麼？

為了避免不適宜發展的地區受到開發濫用，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。



# 國土計畫土地使用管制實施時間？





第一章 總則	立法目的 (1)	主管機關 (2)	用語定義 (3)	中央/地方 分工(4)	國土白皮書 (5)	國土規劃基 本原則(6)	審議機制 (7)		
第二章 與內容 種類	國土計畫種類 (8)		國土計畫載明事項 (9)(10)						
第三章 擬訂、公 告、變更及實施	擬定審議 核定機關 (11)	民眾參與 (12)(13)	復議(14)	通盤檢討 /適時檢 討(15)	指導都市 計畫(16)	協調部門 計畫(17)	調查/勘 測(18)	國土規劃 資訊系統 /監測 (19)	
第四章 區之劃設及土地 使用 管制	國土功 能分區 劃設原 則(20)	國土功能 分區使用 管制 (21)(23)	國土功 能分區 圖(22)	使用許 可申請 條件 (24)	使用許 可民眾 參與 (25)(27 )	影響費/ 國土保 育費(28)	使用許可相 關規定 (26) (29)(30)(3 1)	補償或徵 收 (32)(33)	公民訴 訟(34)
第五章 國土復育	劃定國土復 育促進地區 (35)		擬定復育計 畫 (36)	復育配套機 制 (37)					
第六章 罰則	罰鍰 (38)		刑罰 (39)	民眾檢舉規定 (40)					
第七章 附則	海域範圍及 管理(41)	重大共設施 認定(42)	推動國土規 劃研究(43)	國土永續發 展基金(44)	國土計畫制 定時程(45)	訂定施行細 則(46)	施行日期 (47)		



直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。

前項國土功能分區圖，除為加強國土保育者，得隨時辦理外，應於國土計畫所定之一定期限內完成。

前二項國土功能分區圖繪製之辦理機關、製定方法、比例尺、辦理、檢討變更程序及公告等之作業辦法，由中央主管機關定之。(國土計畫法§22)

# 壹、國土計畫法立法重點

1  
確認國土計畫優位



2  
計畫引導使用模式



3  
納入民眾參與監督



4  
推動國土復育工作



5  
研訂補償救濟機制

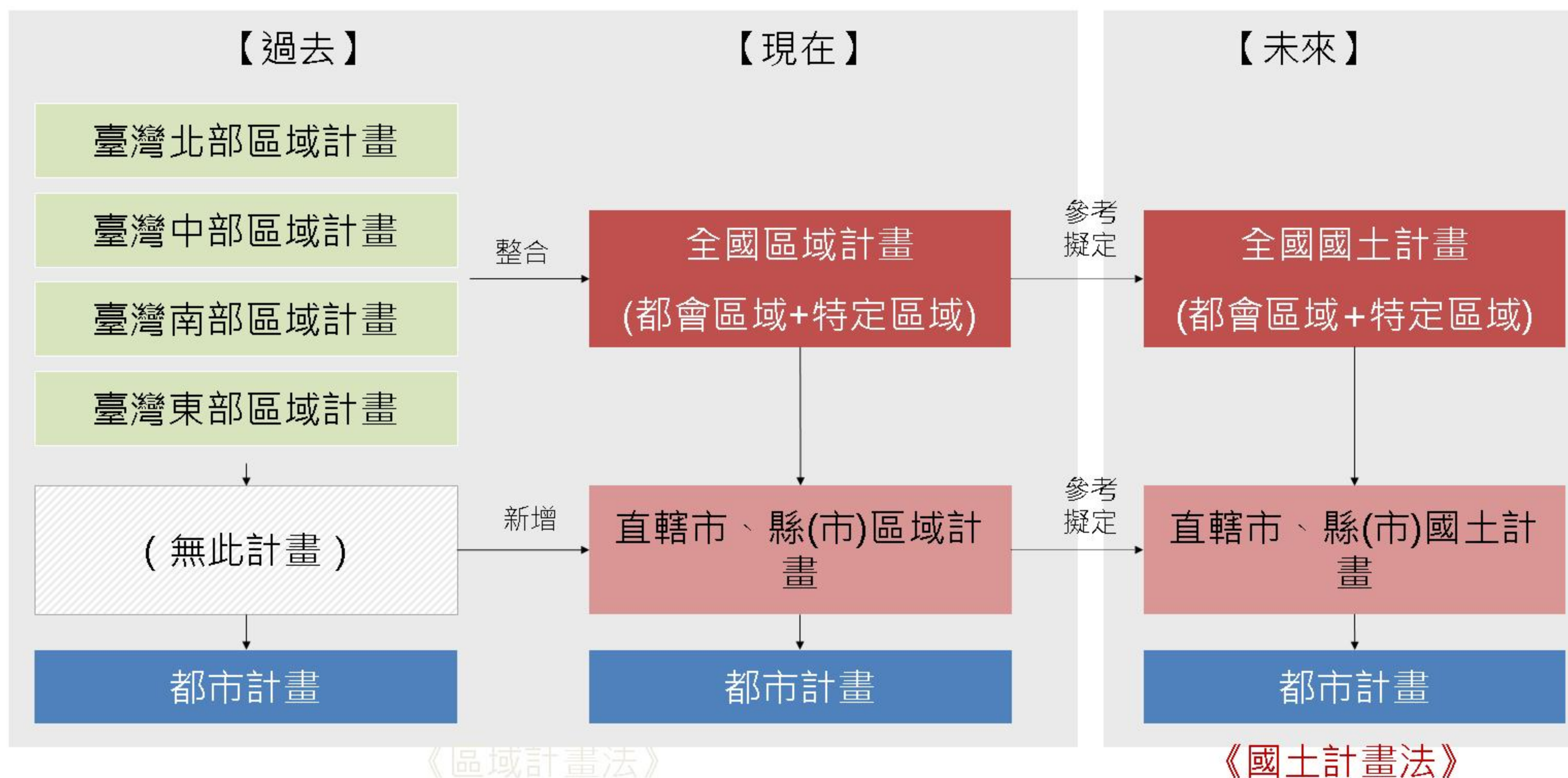


6  
保留因地制宜彈性



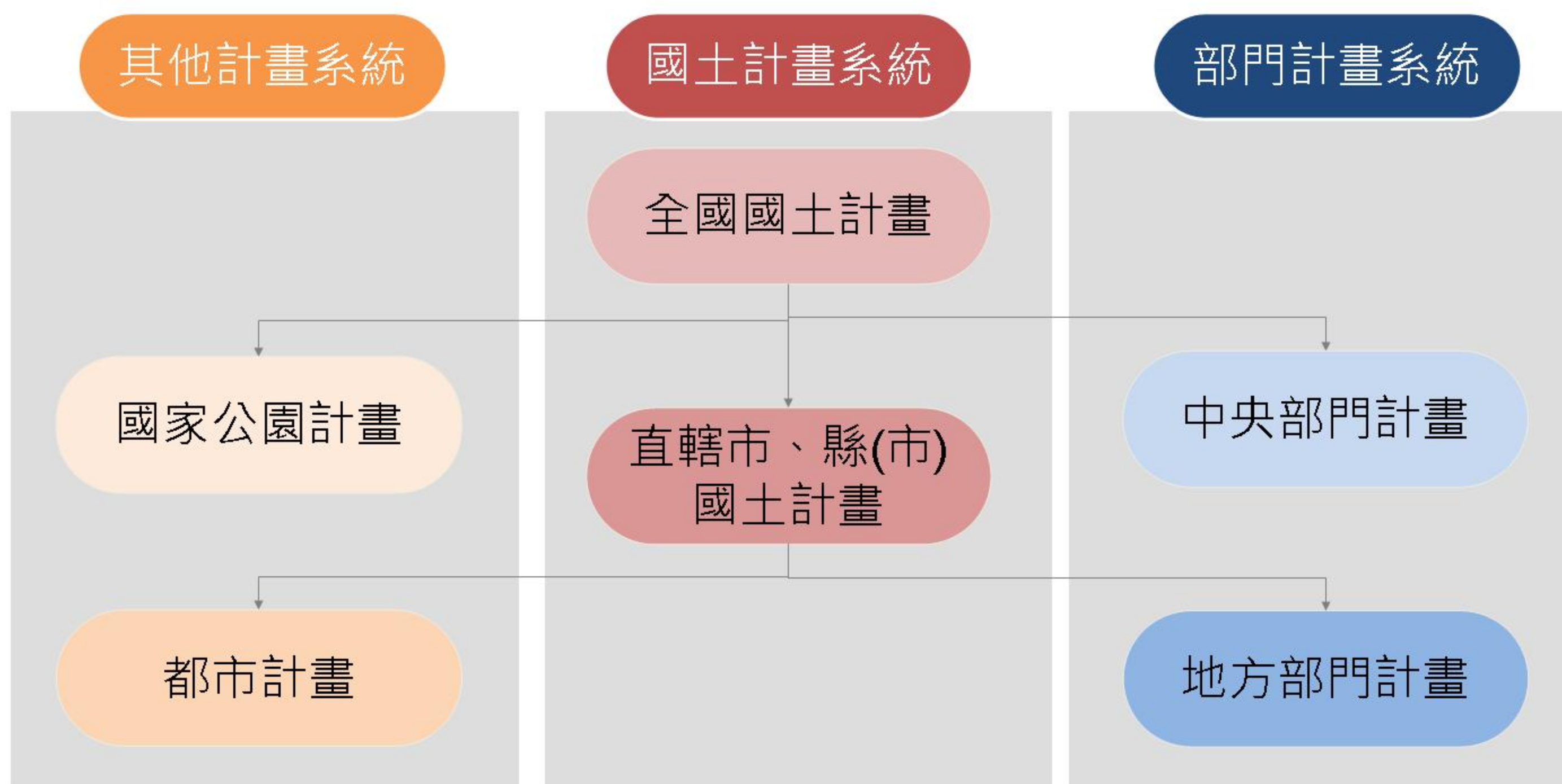
# 一、確認國土計畫優位

- 國土計畫法公告實施後，主管機關應擬定「全國國土計畫」及「直轄市、縣（市）國土計畫」，取代現行區域計畫。直轄市、縣（市）國土計畫應遵循全國國土計畫，建立二層級空間計畫體系。(§8)
- 必要時，得擬定都會區域或特定區域計畫，納入全國國土計畫。(§9)



# 一、確認國土計畫優位

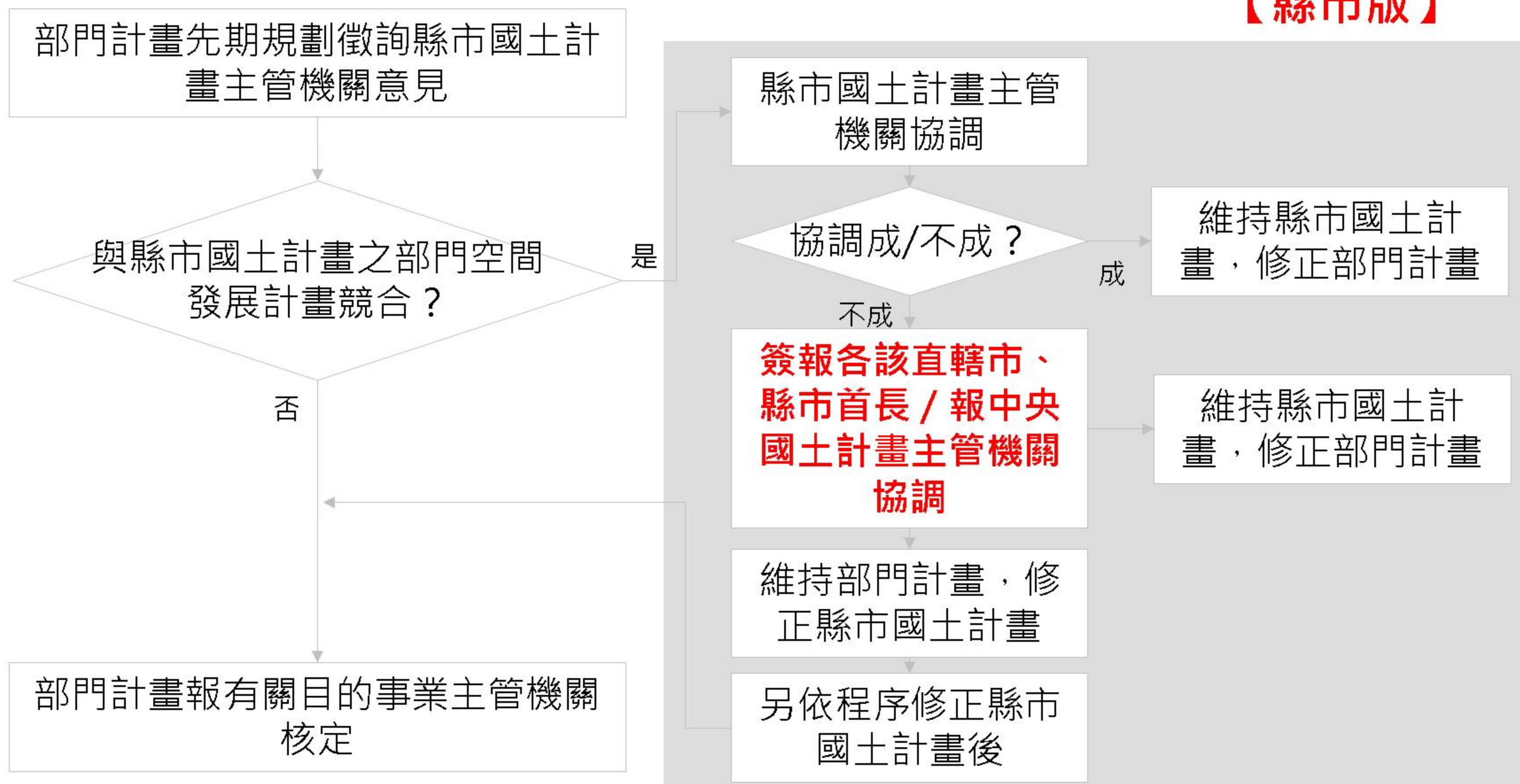
- 現行都市計畫或國家公園計畫，應遵循國土計畫，確認國土計畫之優位性；直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應限期辦理都市計畫之擬訂或變更。(§8、16)
- 各目的事業主管機關擬訂之部門計畫應遵循國土計畫，並應於先期規劃階段，徵詢同級國土主管機關之意見。(§17)



# 一、確認國土計畫優位

- 部門計畫於先期規劃階段，徵詢同級國土計畫主管機關意見。

## 【縣市版】



## ■ 性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準（於107年2月8日發布）

部門	項目	細項	規模
一、住宅	住宅	社會住宅	新設、擴大或變更計畫土地面積達十公頃以上。
二、產業	農業	農業科技園區	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
	工業	產業園區、加工出口區、工業專用港	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
		科學工業園區	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
三、運輸	軌道運輸	高速鐵路	路線新建、改建或延伸工程長度達十公里以上。
		鐵路	路線新建、改建或延伸工程長度達十公里以上。
		大眾捷運系統	路線新建、改建或延伸工程長度達十公里以上。
	公路運輸	國道	路線新建、改建或延伸工程長度達十公里以上。
		省道	路線新建、改建或延伸工程長度達十公里以上。
	航空運輸	民用機場	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上或離島地區為十五公頃以上。
港埠	商港	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上或離島地區為十五公頃以上。但既有合法港區範圍內之新建、擴建工程及填築新生地計畫，經行政院核定者，免徵詢同級主管機關意見。	
四、重要公共設施	醫療設施	醫院	新增或擴增一般病床數達二百床以上，或新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
	文化設施	博物館	新設、擴大或變更計畫土地面積達十公頃以上。
		表演設施	新增或擴增觀眾座位席次總數達三千席以上，或新設、擴大或變更計畫土地面積達五公頃以上。
	文化創意產業相關設施	影(視)音、工藝、出版產業等設施及園區	新設、擴大或變更計畫土地面積達十公頃以上。



■ 性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準（於107年2月8日發布）

部門	項目	細項	規模
四、重要公共設施	教育設施	大型體育運動場館	新設、擴大或變更計畫土地面積達五公頃以上。
		大學、技專校院、高級中等學校	新設、擴大或變更計畫土地面積達十公頃以上。
	環保設施	一般廢棄物或事業廢棄物掩埋場或焚化廠	新設、擴大或變更計畫土地面積達二公頃以上。
五、能源	能源設施	核能、火力、水力、風力、太陽能、地熱、其他能源設施	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
	石油、石油製品或天然氣設施	石油、石油製品貯存槽或天然氣貯存槽	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
	天然氣設施	液化天然氣接收站	新增或擴增液化天然氣接收站每年進口規劃營運量為三百萬公噸以上，或新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
六、水利	水資源設施	蓄水工程	新設、擴大或變更計畫蓄水範圍面積達一百公頃以上。
		引水工程	管線新建、改建或延伸工程長度達十公里以上。
		防洪排水工程	河道改道長度達十公里以上，或新設、擴大或變更滯洪池工程面積達一百公頃以上。

## 二、計畫引導使用模式

- 目前非都市土地係按現況劃設為11種使用分區及19種使用地，後續將依據自然環境條件、糧食自給率目標及城鄉發展願景等，劃設「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」等功能分區及其分類，以計畫引導土地使用。(§20~21、23)

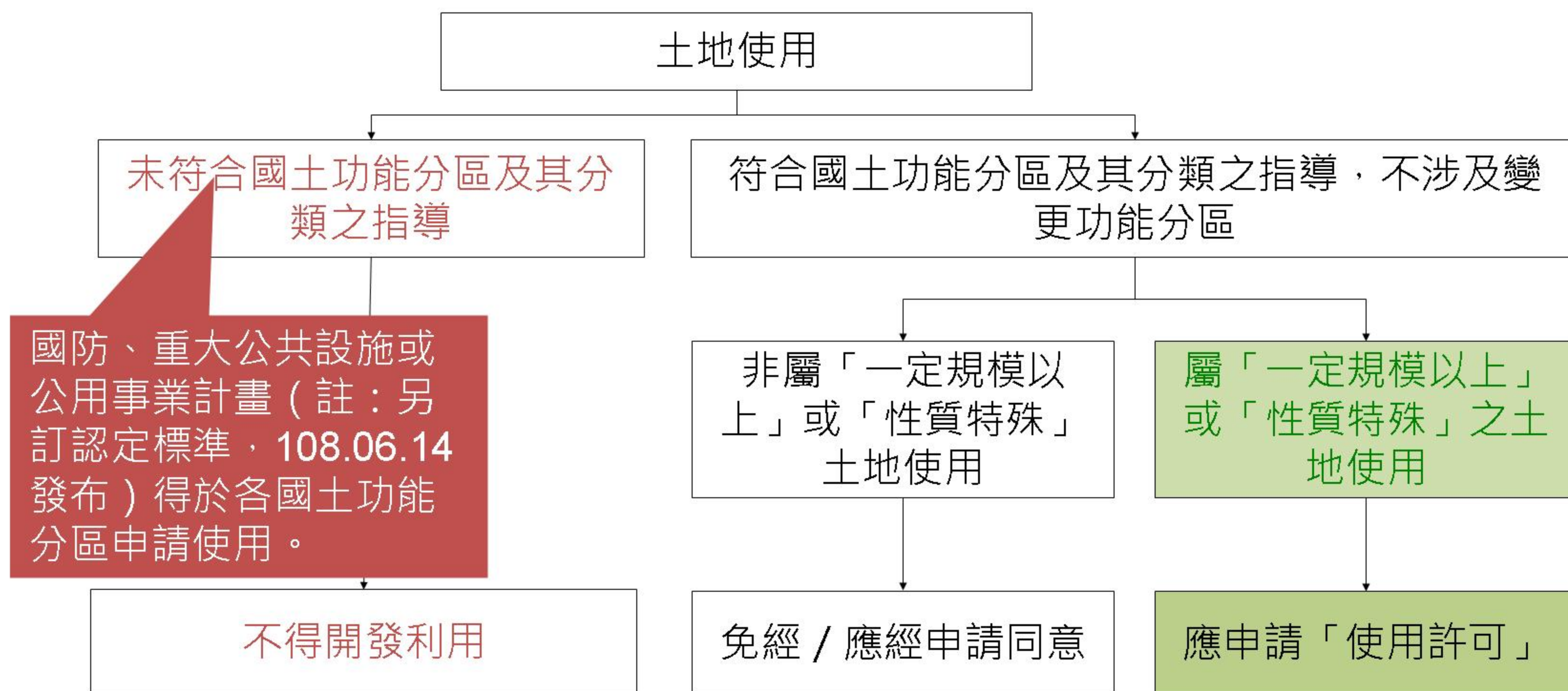
國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度較高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (排他性)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可)
第4類 (都市計畫保護區)	第2類 (相容性)	第4類 (鄉村區、原民聚落)	第2-3類 (重大計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 (原民鄉村區)

取代

森林區	河川區	國家公園區	山坡地保育區	風景區	特定農業區	一般農業區	工業區	鄉村區	特定專用區
-----	-----	-------	--------	-----	-------	-------	-----	-----	-------

## 二、計畫引導使用模式

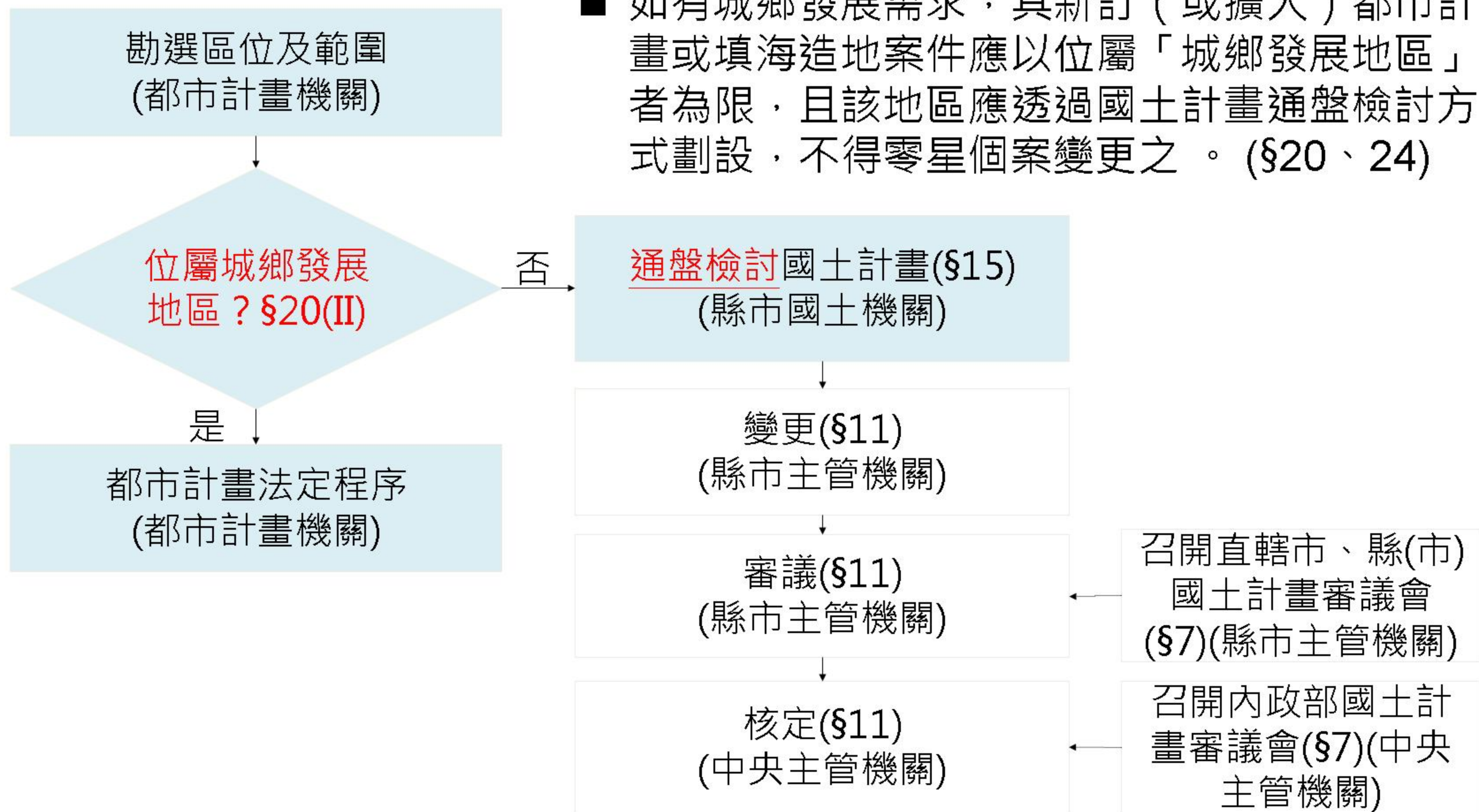
- 未來各國土功能分區之土地使用，如屬一定規模以上或性質特殊者，應申請「使用許可」，但不得變更國土功能分區及其分類，以大幅縮短土地變更審查時程，提高行政效率，亦改變過去透過開發許可造成土地蛙躍開發利用情況，達到開發與保育雙贏局面。(§24)



## 重大之公共設施或公用事業計畫認定標準(於108年6月14日發布)

類別	項目	規模	
運輸	軌道運輸	高速鐵路、鐵路、大眾捷運系統	路線新建、改建或延伸工程長度達十公里以上。
	公路運輸	國道、省道	
	航空運輸	民用機場	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上；離島地區者，為五公頃以上。
	港埠	商港	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上；離島地區者，為十五公頃以上。
水利	水資源設施	蓄水設施及抽引水設施	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上；離島地區者，為十五公頃以上。
	自來水設施	淨水場	新設、擴大或變更淨水場每日設計出水量達二十萬噸以上，或新設、擴大或變更土地面積達十公頃以上。
能源	油(氣)設施	石油煉製及必要之輸、儲、灌裝、環保處理及消防設施	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。
		儲油設備	新設、擴大或變更計畫土地面積達十五公頃以上。
	天然氣卸收設備(接收站)	新設或擴大液化天然氣接收站每年營運量為三百萬公噸以上，或新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。	
能源設施	發電設備	新設、擴大或變更計畫土地面積達三十公頃以上。	
其他	由中央主管機關會商有關機關就該維生基礎設施或事業計畫之重要性及不可或缺性認定。	由中央主管機關會商有關機關就該維生基礎設施或事業計畫之最小必要規模認定。	其他經中央主管機關認定具有供公共使用性質之維生基礎設施或事業計畫

## 二、計畫引導使用模式

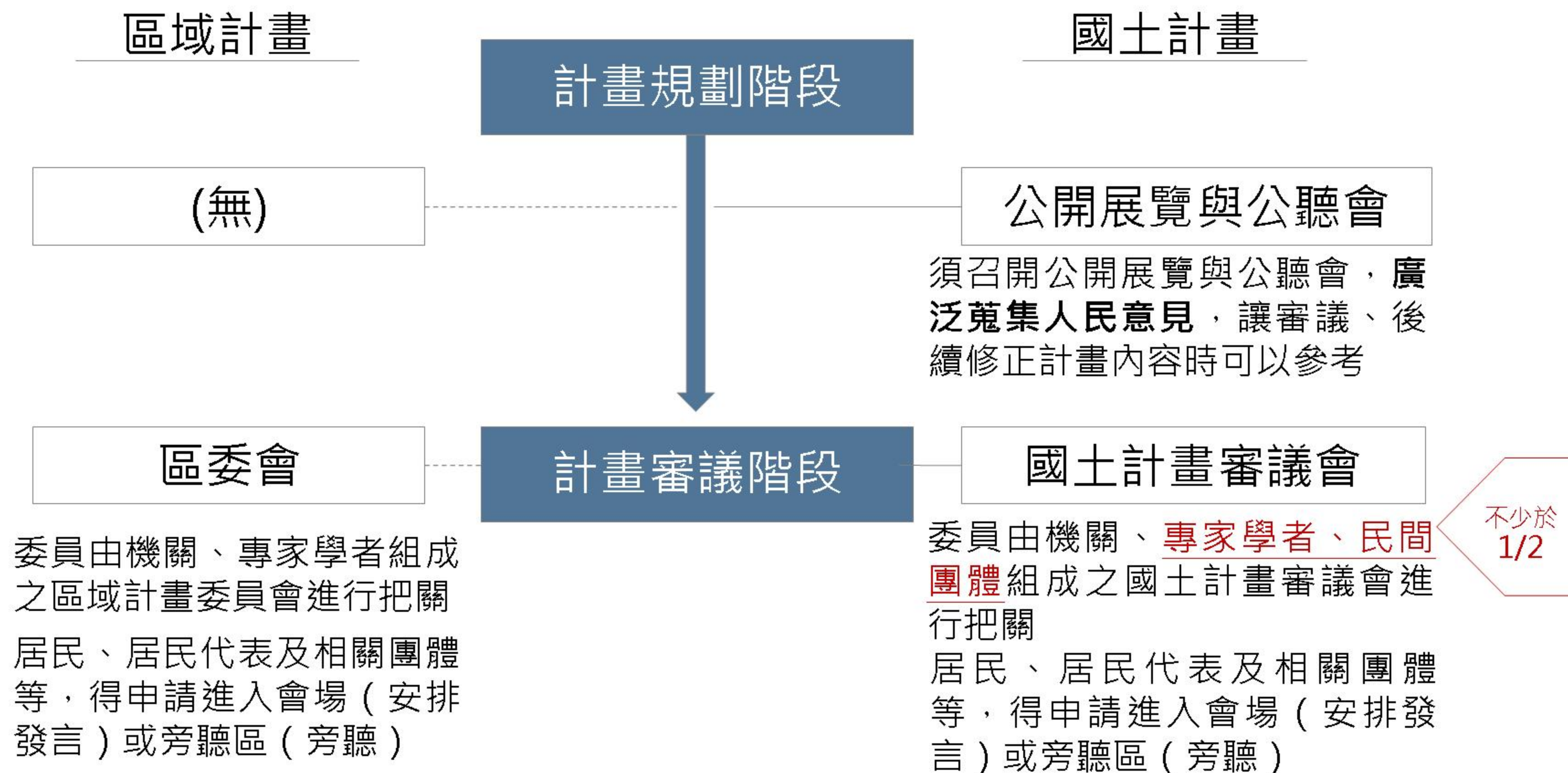


# 三、納入民眾參與監督

- 中央主管機關應定期公布國土白皮書。(§5)
- 各級國土計畫或使用許可計畫擬訂過程中，應辦理公開展覽及公聽會等程序 (§12；25、27)；且國土計畫並應經各該層級及上級國土計畫審議會審議後，始得公告實施。(§11)
- 申請使用許可案件如有違反本法規定情事，而主管機關疏於執行時，受害人民或團體得提出行政訴訟。(§34)

【類別】	【擬定前】	【審議前】	【核定後】	【監督】
國土白皮書			網際網路公開	
各級國土計畫	舉辦座談會或其他適當方式廣詢意見	公開展覽30天+舉行公聽會	公開展覽+公開資訊	
申請使用許可計畫		公開展覽30天+舉行公聽會 書面送達申請使用範圍內之土地所有權人	公開展覽+公開資訊	公民訴訟

# 三、納入民眾參與監督



## 四、推動國土復育工作



強調「順應自然」、「永續性」的政策考量，由各機關合作積極主動復育國土環境

### 六大類範圍得劃設國土復育促進地區進行復育計畫

以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則

土石流高潛勢地區 | 嚴重山崩、地滑地區 | 嚴重地層下陷地區

流域有生態環境劣化或安全之虞地區 | 生態環境已嚴重破壞退化地區

其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區



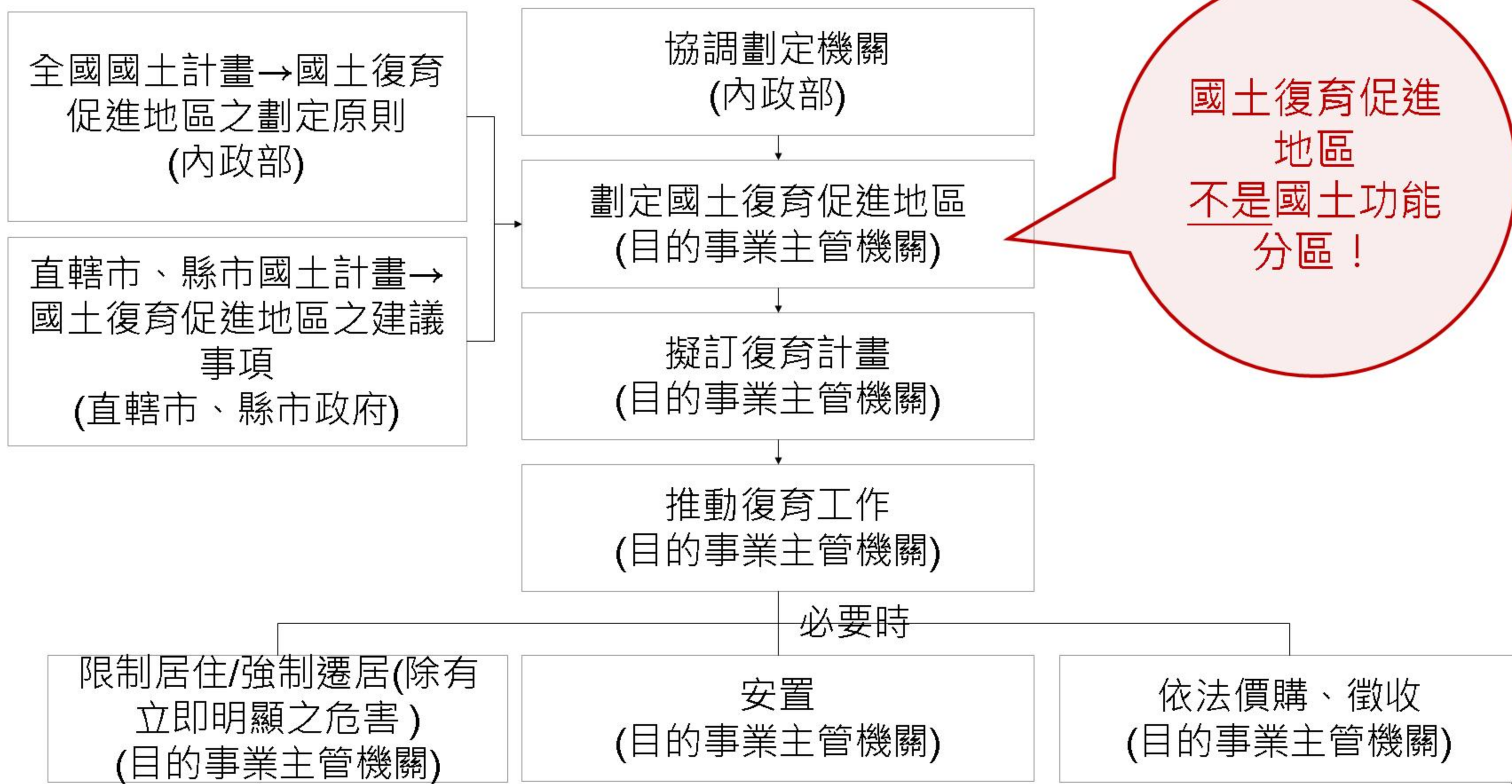
## 四、推動國土復育工作

- 下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作：
  - 一、土石流高潛勢地區。
  - 二、嚴重山崩、地滑地區。
  - 三、嚴重地層下陷地區。
  - 四、流域有生態環境劣化或安全之虞地區。
  - 五、生態環境已嚴重破壞退化地區。
  - 六、其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。
- 國土復育促進地區之劃定機關，由中央主管機關協調有關機關決定，協調不成，報請行政院決定。

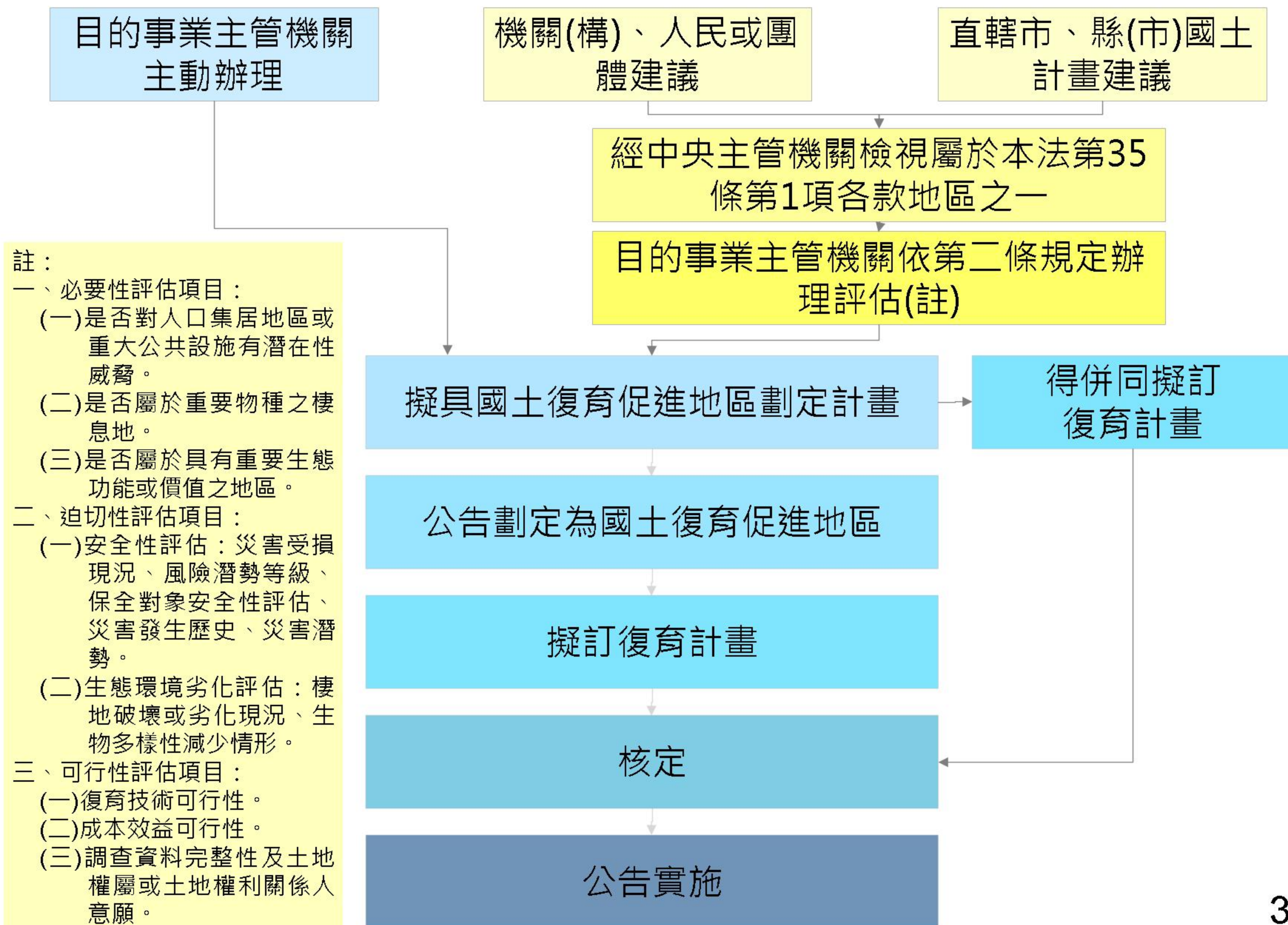


# 四、推動國土復育工作

- 目的事業主管機關得就環境敏感或劣化地區劃定為「國土復育促進地區」，該範圍應以保育和禁止開發為原則，並推動國土復育工作。(§35~37)

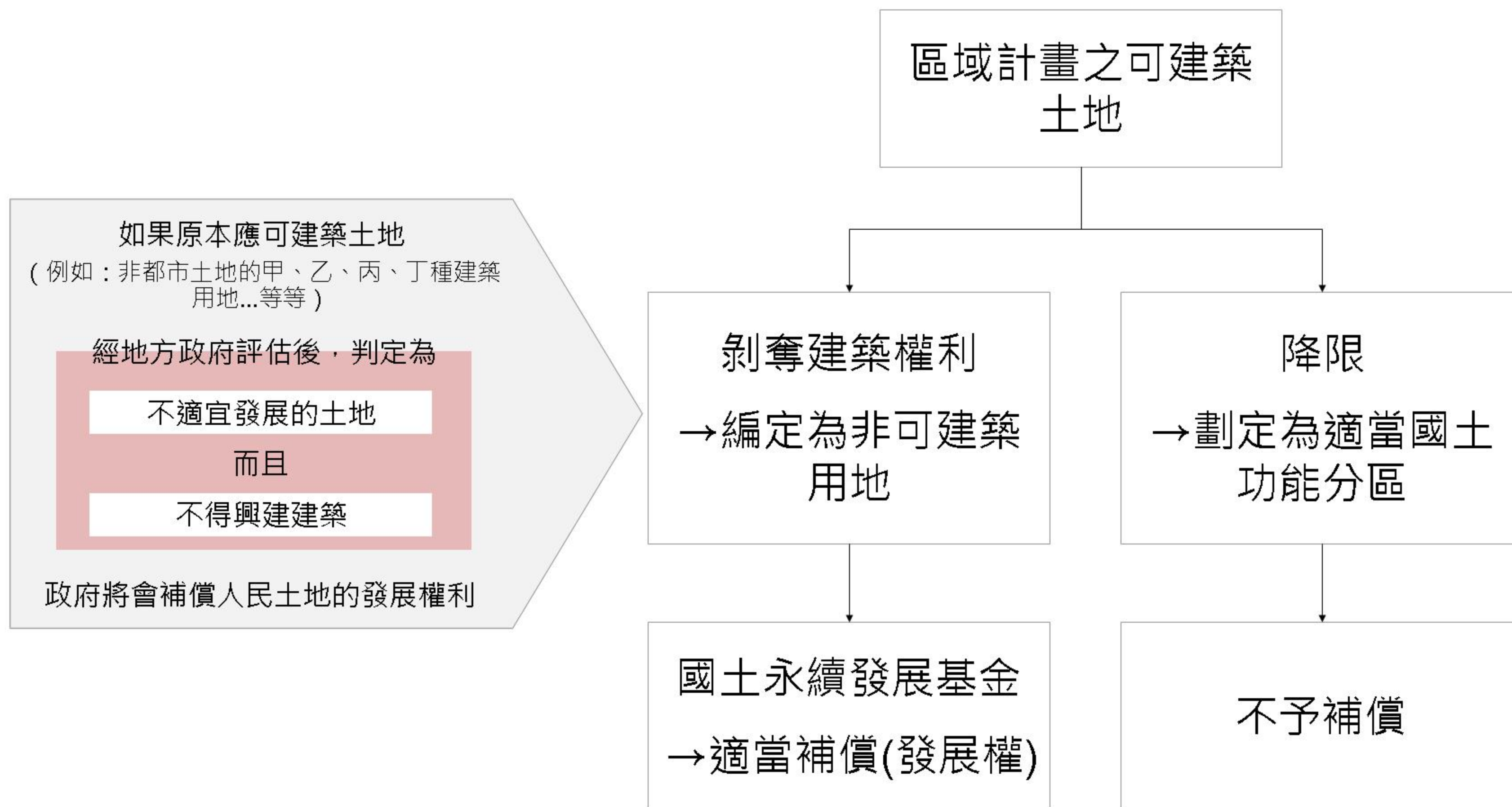


## ■ 國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法 (108.05.30發布)



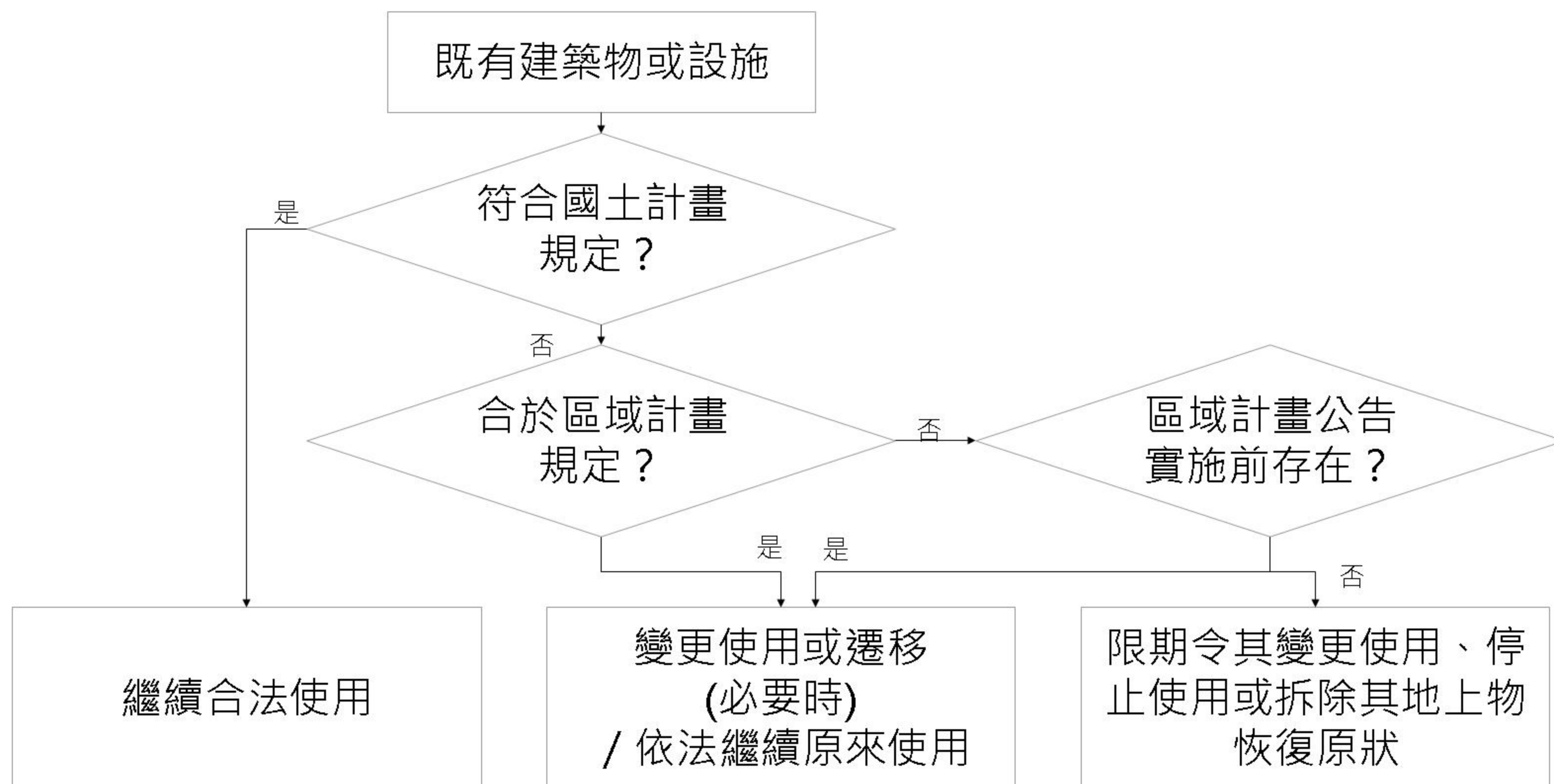
# 五、研訂補償救濟機制

- 對於既有合法可建築用地經變更為非可建築用地時，其所受損失，應予適當補償。(§32)



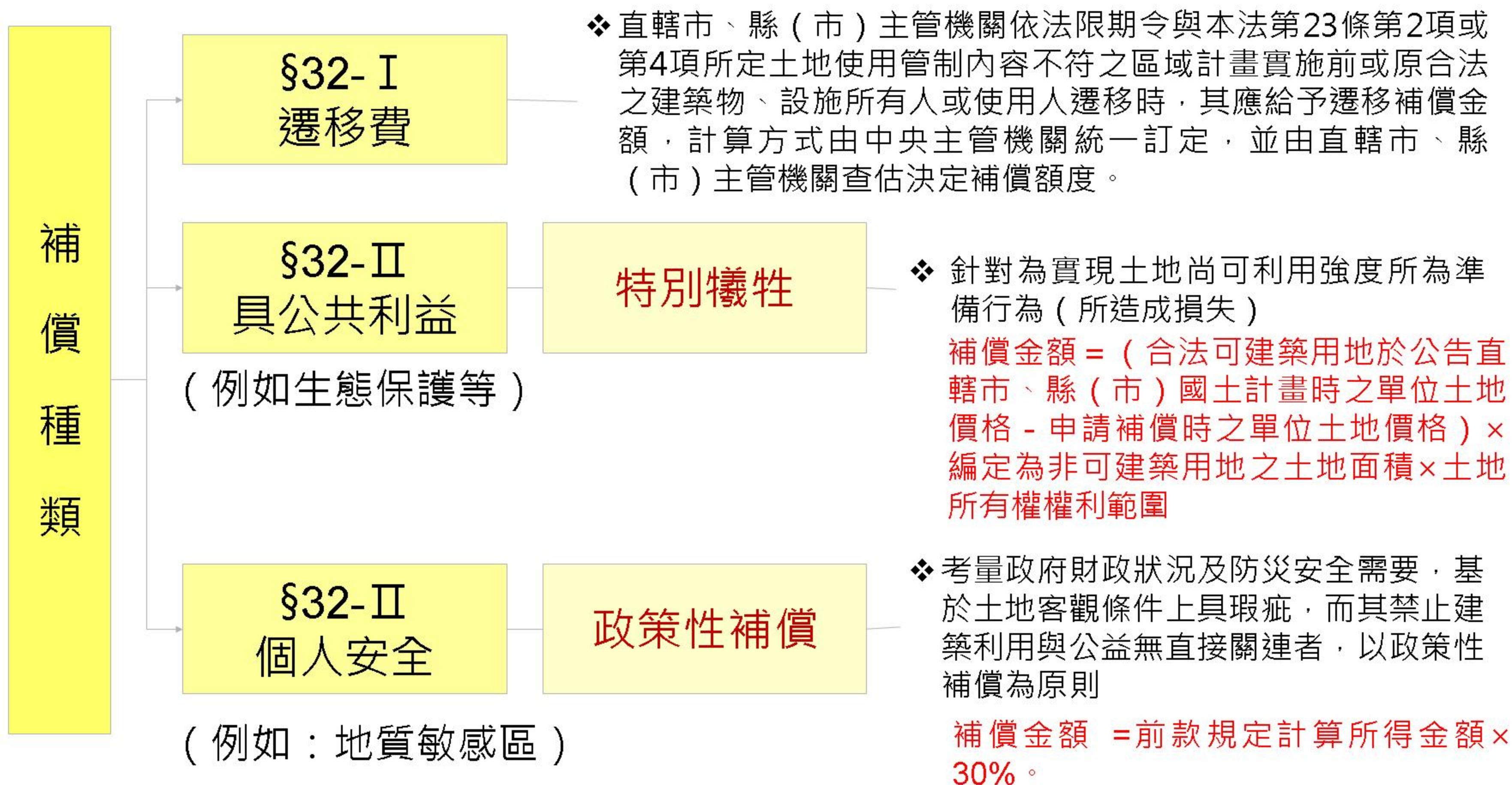
# 五、研訂補償救濟機制

- 直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前、或區域計畫實施後原合法建築物或設施，在直轄市、縣（市）政府令其變更使用、遷移前，得依法繼續維持原來之使用。(§32)



# 五、研訂補償救濟機制

## ■ 實施國土計畫所受損失補償辦法(草案，審議中尚未發布)



# 五、研訂補償救濟機制

- 為落實國土之保育，中央主管機關設置「國土永續發展基金」，以進行國土保育、規劃研究、調查及土地利用之監測等事項。
- 本於開發者付費、財源穩健、維護公共利益及資源有效規劃整合原則，國土永續發展基金來源如下：

1. 使用許可案件所收取之國土保育費。
2. 政府循預算程序之撥款。
3. 自來水事業機構附徵之一定比率費用。
4. 電力事業機構附徵之一定比率費用。
5. 違反本法罰鍰之一定比率提撥
6. 民間捐贈。
7. 本基金孳息收入。
8. 其他收入。

水電附徵辦法  
(另訂)



- 政府之撥款，自本法施行之日起，中央主管機關應視國土計畫檢討變更情形逐年編列預算移撥，於本法施行後10年，移撥總額不得低於新臺幣500億元。水電附徵方式，自本法施行後第11年起適用。

# 六、保留因地制宜彈性

## 訂定自有縣市 國土計畫

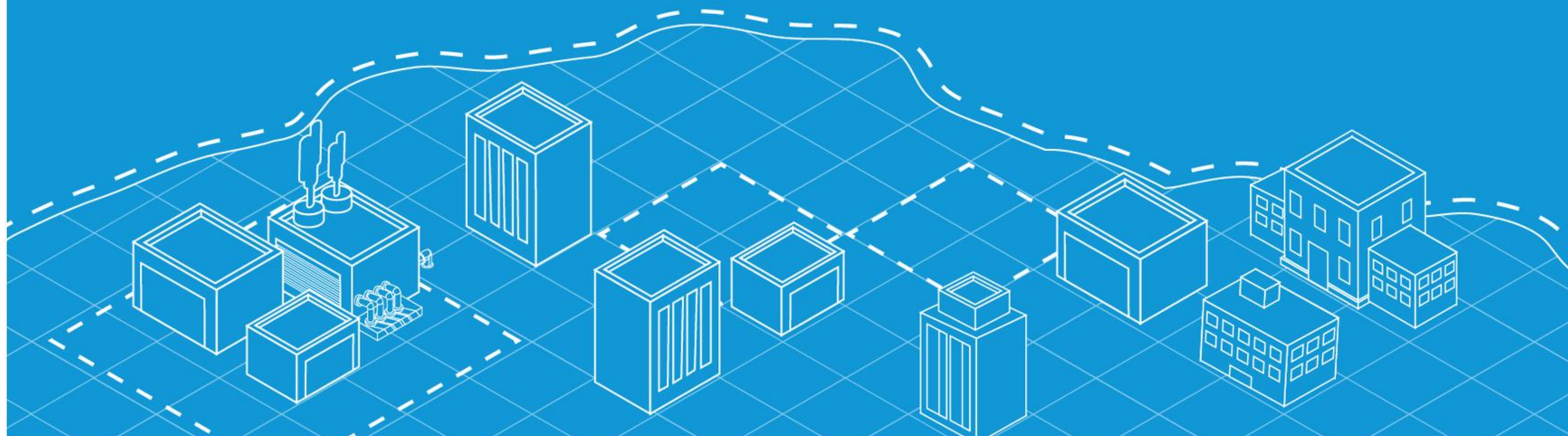
- 依施政重點提出縣市轄區空間發展構想
- 簡化開發審議流程
- 訂定未登記工廠輔導及清理計畫

## 劃設國土功能分區

- 以目前區域計畫與都市計畫土地使用分區為基礎進行調整劃設
- 均衡現在與未來需求
- 強化地方自主與計畫指導  
(由縣市政府主導規劃，中央訂定指導原則與審議)

## 訂定專屬土地使用 管制規定

- 可因地制宜訂定土地使用管制規定
- 如果情況特殊者，縣市政府可以訂出比全國通用性管制更為彈性的規定  
不一定要更為嚴格



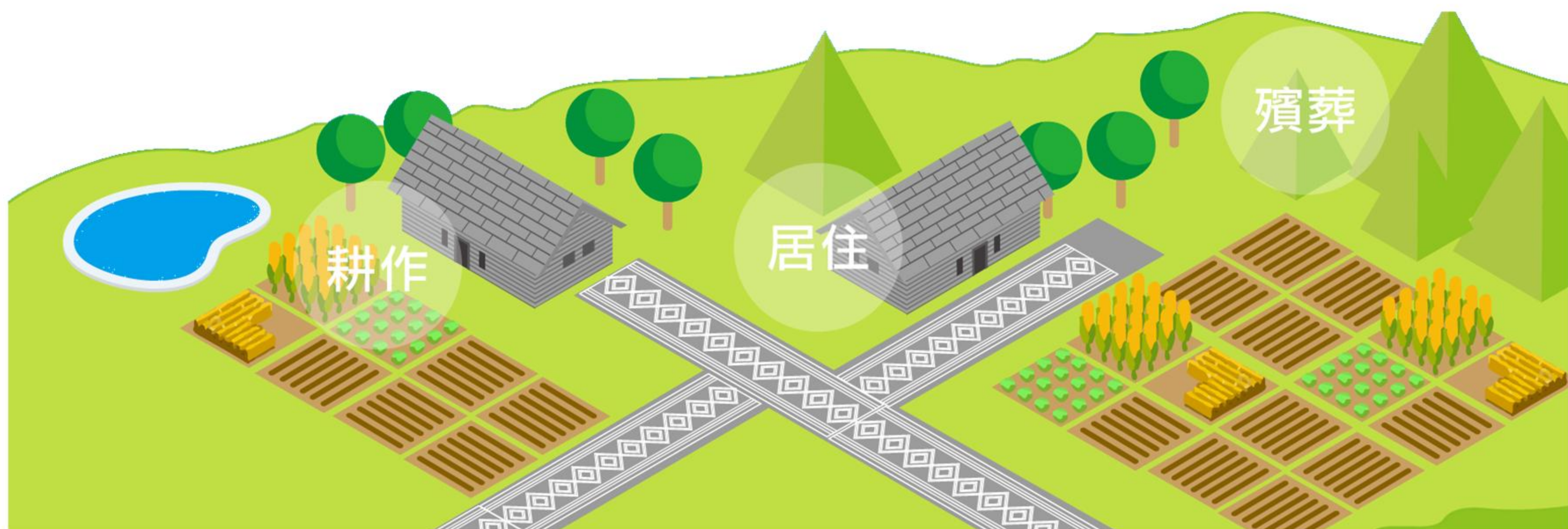


## 六、保留因地制宜彈性

- 為尊重原住民族傳統智慧，涉及原住民土地及海域者，本部應會同中央原住民族主管機關擬訂原住民族特定區域計畫，及訂定土地使用管制規定。  
(§11、23) 應依原住民族基本法第21條規定辦理。

方式1：擬定原住民族特定區域計畫

方式2：研訂土地使用管制規定



## 貳、國土計畫之土地使用管制

# 一、國土功能分區

## FAQ.何謂劃設國土功能分區？

- 為引導國土有秩序發展，讓該保育的地方保育、可以發展的地方發展，未來全國國土將分別劃設為「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」，這就是國土功能分區，未來將在2022年4月30日前劃設公告，屆時將取代非都市土地11種使用分區，也就是未來將不會有特定農業區、一般農業區、山坡地保育區等，非都市土地將依據國土功能分區進行管制。
- 因國土功能分區並不是直接將現行非都市土地使用分區轉換過去，而是應該再重新檢視土地資源條件、環境敏感特性、未來發展需求等相關因素，並透過調查及分析相關客觀條件後，再予以劃分決定，這個過程就是「劃設國土功能分區」。

# (一) 法定三階段應辦事項

## ■ 第一階段：指「全國國土計畫」

■ 辦理事項：依據國土計畫法第9條及第20條規定，研訂「國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序」。

① 國土功能分區分類：4種國土功能分區，計19分類。

② 使用地：23種使用地編定及暫未編定，計24種(暫訂)。

③ 劃設順序：

A. 依序為國土保育地區及海洋資源地區→農業發展地區→城鄉發展地區

B. 一筆土地同時符合二種國土功能分區分類者，並訂定優先適用順序

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度較高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (排他性)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可)
第4類 (都市計畫保護區)	第2類 (相容性)	第4類 (鄉村區、原民聚落)	第2-3類 (重大計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 (原民鄉村區)

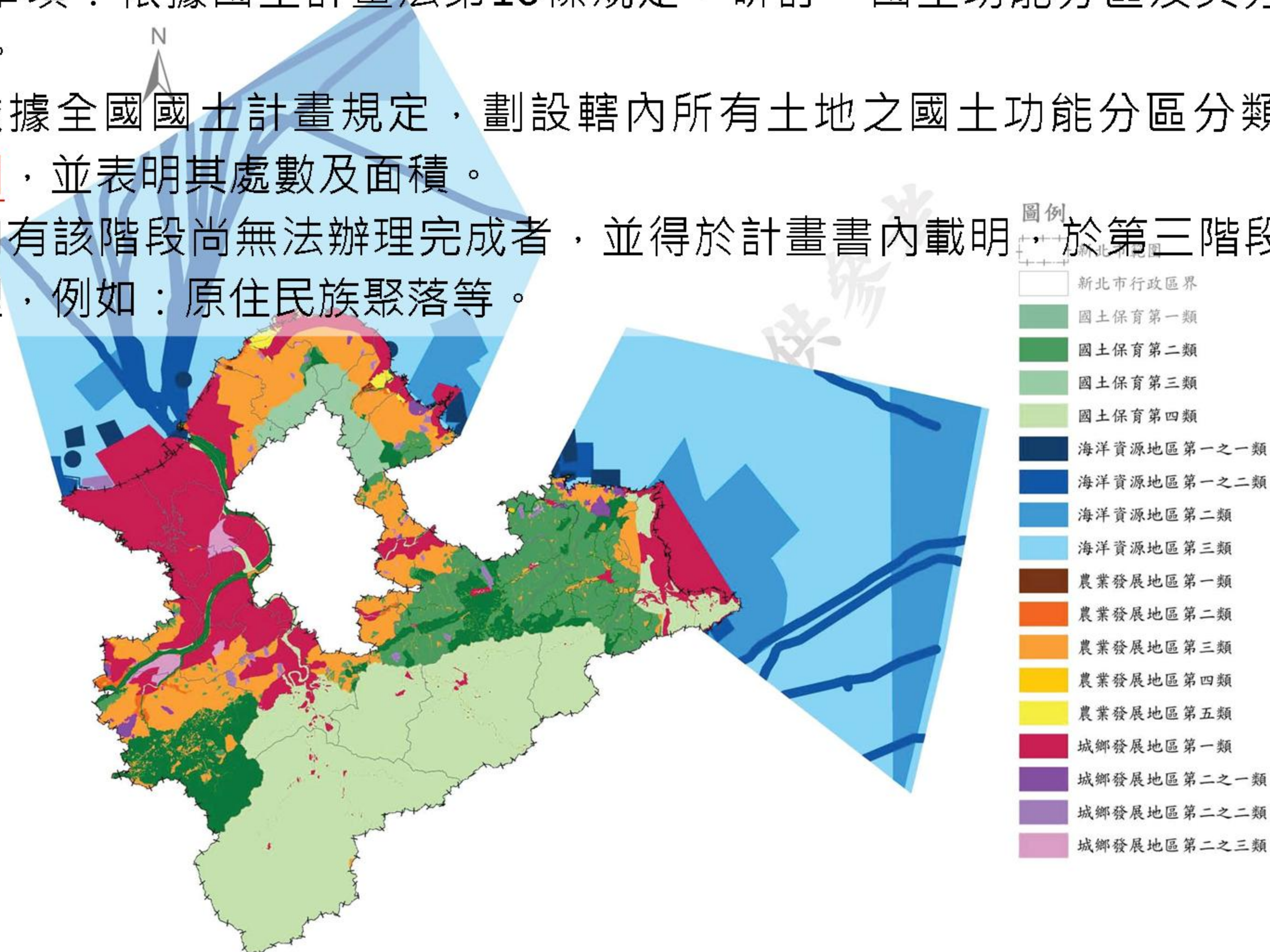
# (一) 法定三階段應辦事項

■ 第二階段：指「直轄市、縣(市)國土計畫」

■ 辦理事項：依據國土計畫法第10條規定，研訂「國土功能分區及其分類之劃設」。

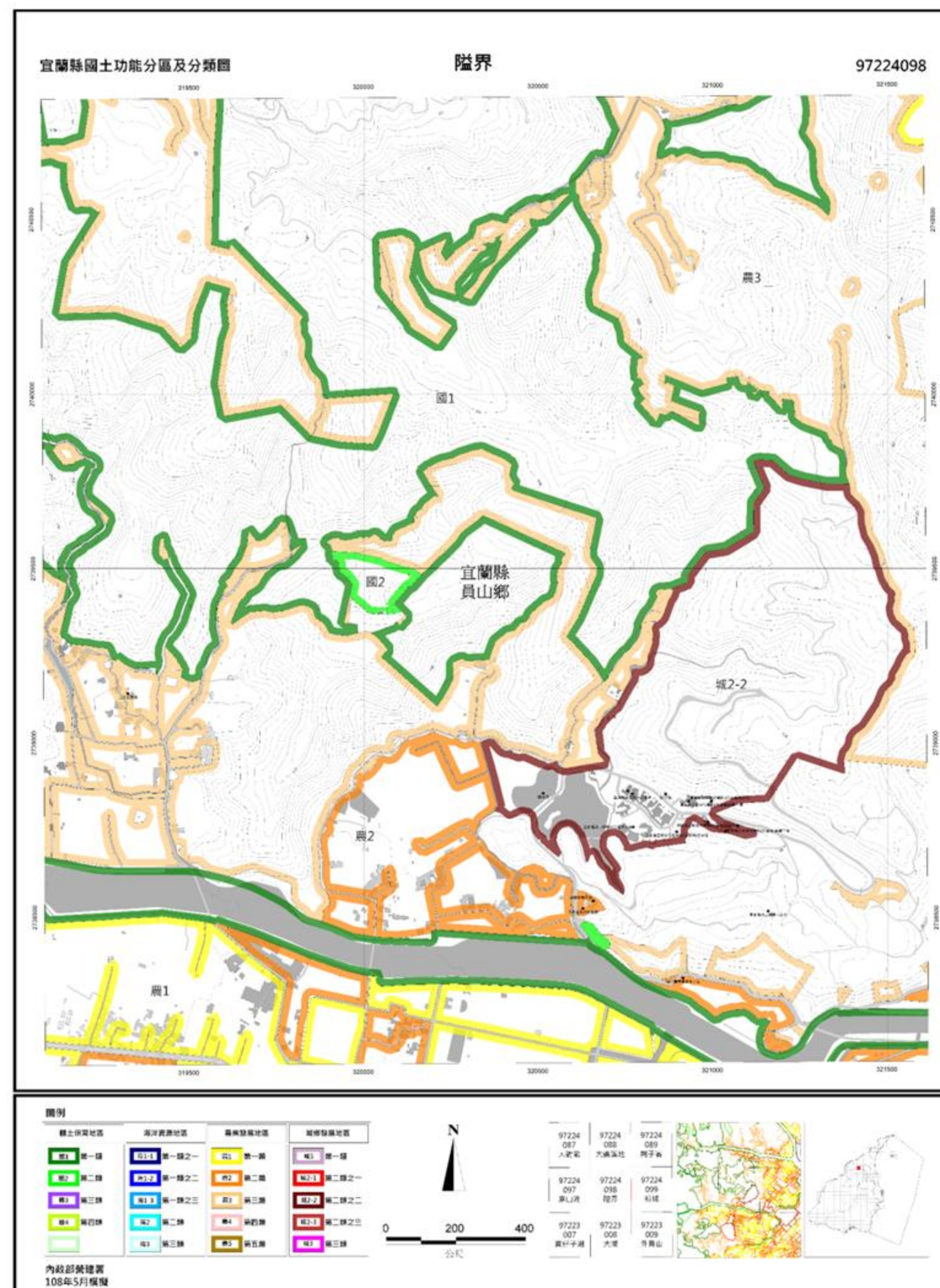
① 依據全國國土計畫規定，劃設轄內所有土地之國土功能分區分類之示意圖，並表明其處數及面積。

② 如有該階段尚無法辦理完成者，並得於計畫書內載明，於第三階段再行辦理，例如：原住民族聚落等。



# (一) 法定三階段應辦事項

- **第三階段：指「國土功能分區圖」**
- 辦理事項：依據國土計畫法第22條規定，劃設「國土功能分區圖」。
  - ① 依據全國國土計畫及國土功能分區分類及使用地編定圖繪製作業辦法規定，繪製轄內所有土地之國土功能分區分類圖、使用地編定圖及劃設說明書。
  - ② 該階段應明確釐定國土功能分區界線、國土功能分區分類(僅限於直轄市、縣(市)國土計畫規定得再調整者)。



## (二) 國土功能分區分類劃設條件

### 國保一

包含山脈保育軸帶(中央山脈、雪山山脈、阿里山山脈、玉山山脈、海岸山脈)、河川廊道、重要海岸及河口濕地等範圍內之珍貴森林資源、生態資源、水源涵養區域。

### 國保二

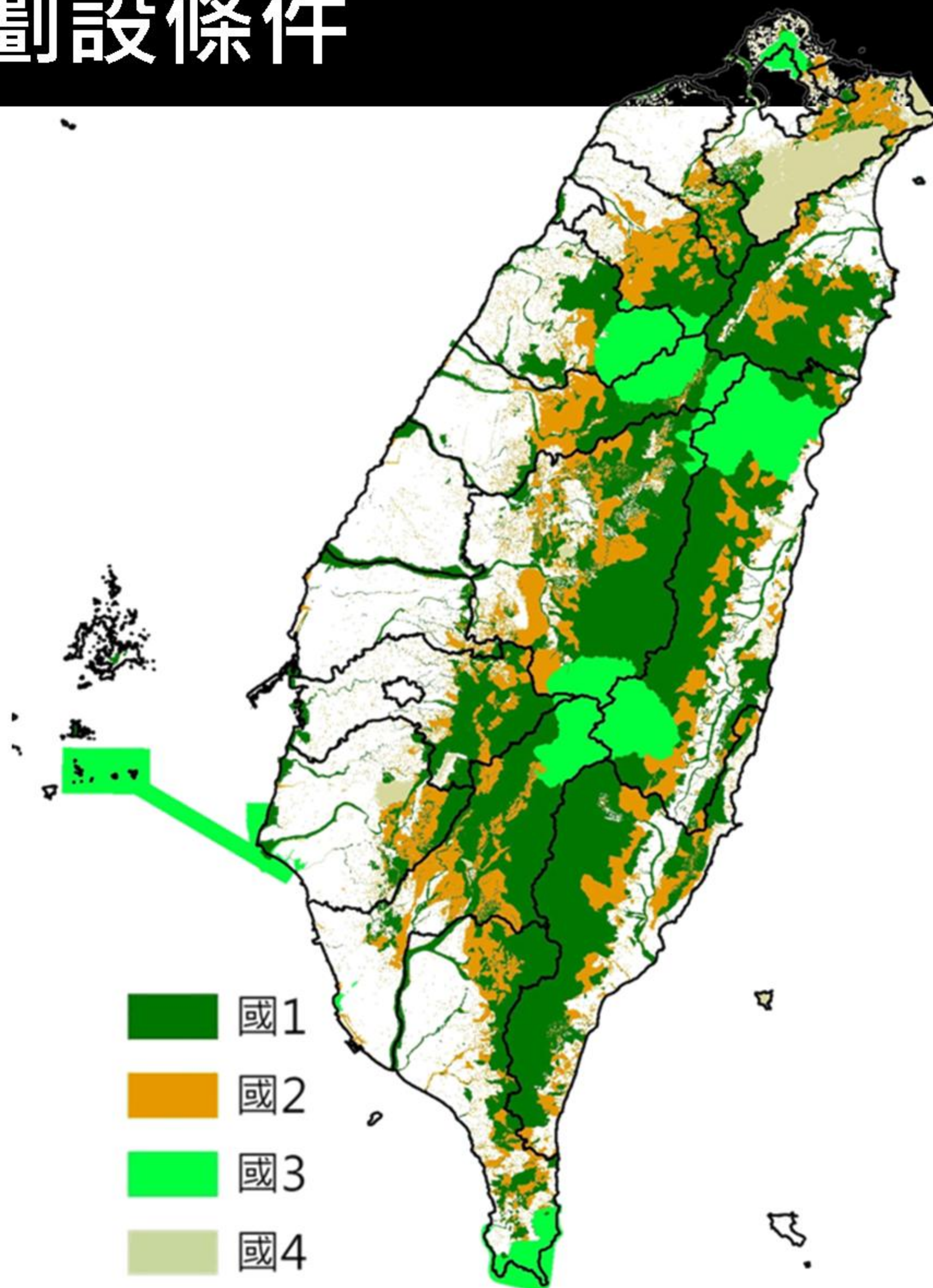
鄰近山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地周邊地區內，屬於保育緩衝空間。  
現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島。

### 國保三

國家公園計畫地區，屬於國家公園法管制地區

### 國保四

屬於水源(水庫)特定區、風景特定區都市計畫內保護保育相關分區或用地；其他都市計畫內屬於河川廊道之保護及保育相關分區及用地。



## (二) 國土功能分區分類劃設條件

### 海1-1

依**其他法律**於海域劃設之各類保護（育、留）區。

### 海1-2

使用性質具**排他性**之地區，於核准使用之特定海域範圍（包括水面、水體、海床或底土等），設置人為設施，管制人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。

### 海1-3

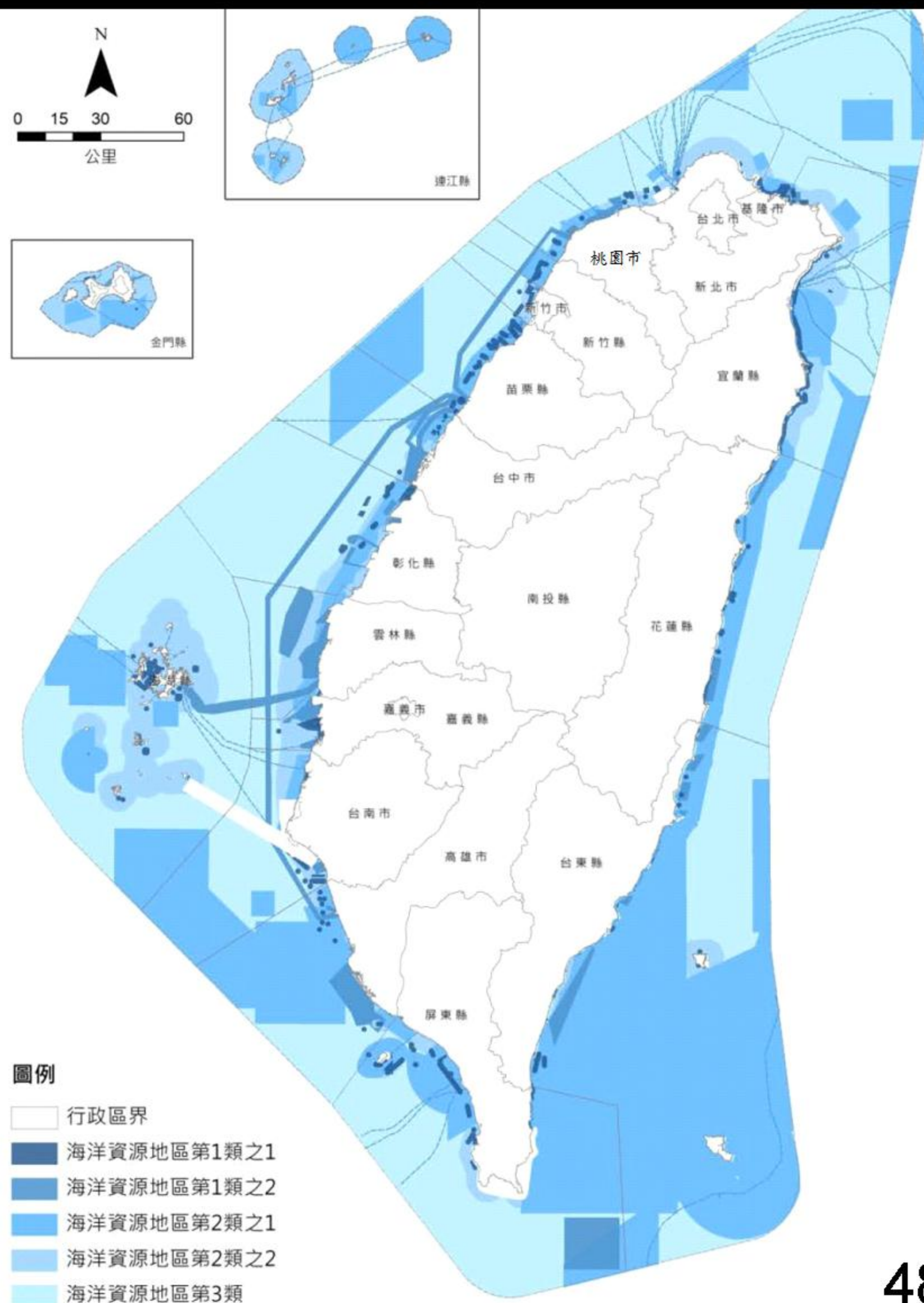
屬海1-1及海1-2以外之範圍，經行政院或中央目的事業主管機關會商相關機關**核定之重大建設計畫**，其使用需設置人為設施且具排他性者。

### 海2

使用性質具**相容性**之地區，於核准使用之特定海域範圍（包括水面、水體、海床或底土等），未設置人為設施。

### 海3

其他**尚未規劃或使用**之海域。





## (二) 國土功能分區分類劃設條件

### 農1

具**優良農業生產環境**，或曾投資建設重大農業改良設施之地區，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。依修正全國區域計畫辦理分區**檢討變更後之特定農業區**

### 農2

具**良好農業生產環境**，**農業發展多元化地區**，不符合農1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

### 農3

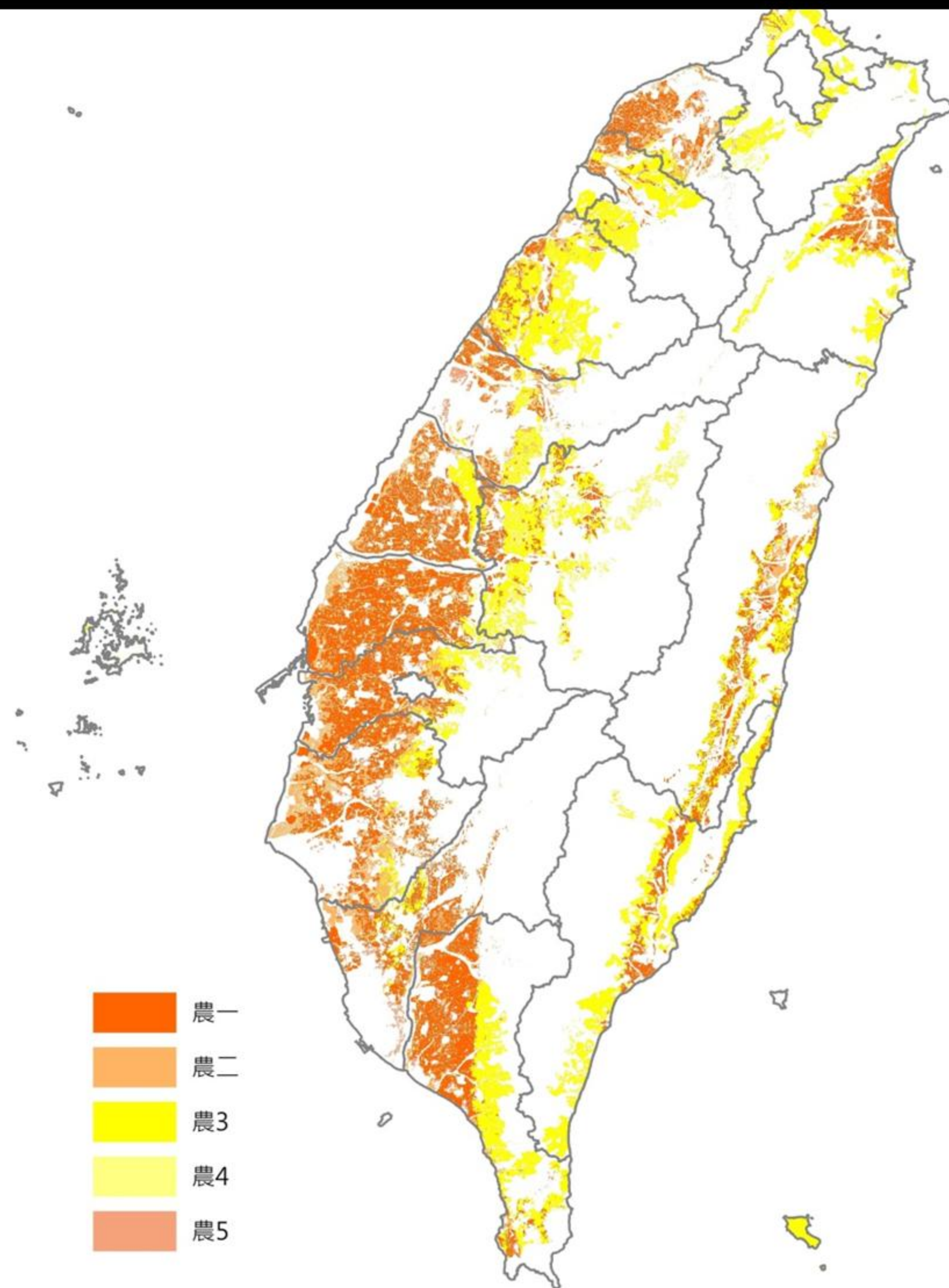
位於**山坡地**之農業生產土地，以及可供經濟營林等之林產業用地。

### 農4

依原依區域計畫法劃定之**鄉村區**(含原住民族土地)，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。

### 農5

符合農業發展地區第一類劃設條件、或土地面積完整達**10公頃**且農業使用面積達80%之**都市計畫農業區**。



## (二) 國土功能分區分類劃設條件

### 城1

非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類範圍之**都市計畫土地**。

### 城2-1

原依區域計畫法劃定之**工業區、鄉村區及特定專用區**(具城鄉性質)。

### 城2-2

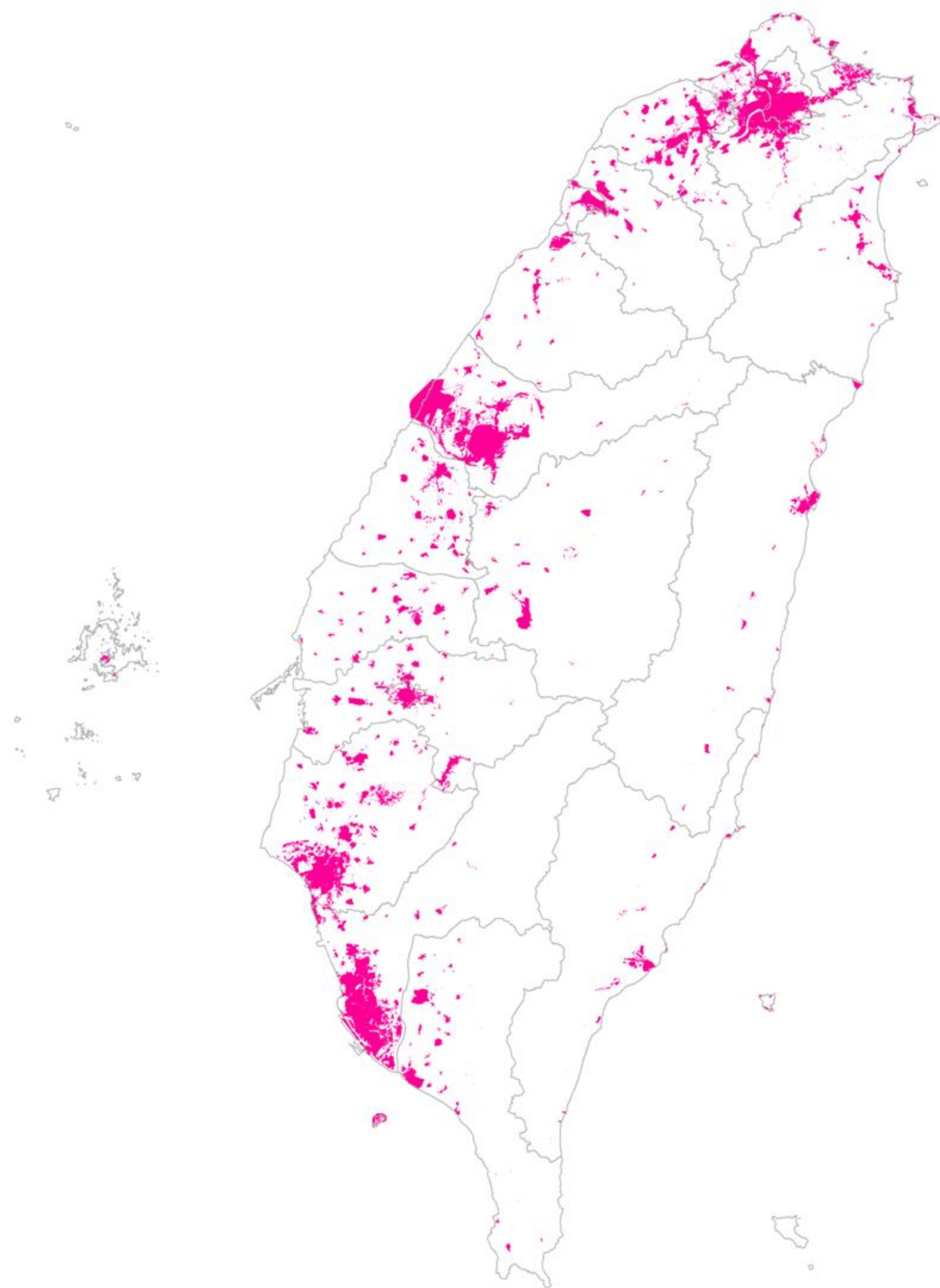
核發**開發許可地區**(除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外)。

### 城2-3

經**核定重大建設計畫**及其必要範圍或城鄉發展需求地區，且有具體規劃內容或可行財務計畫者。

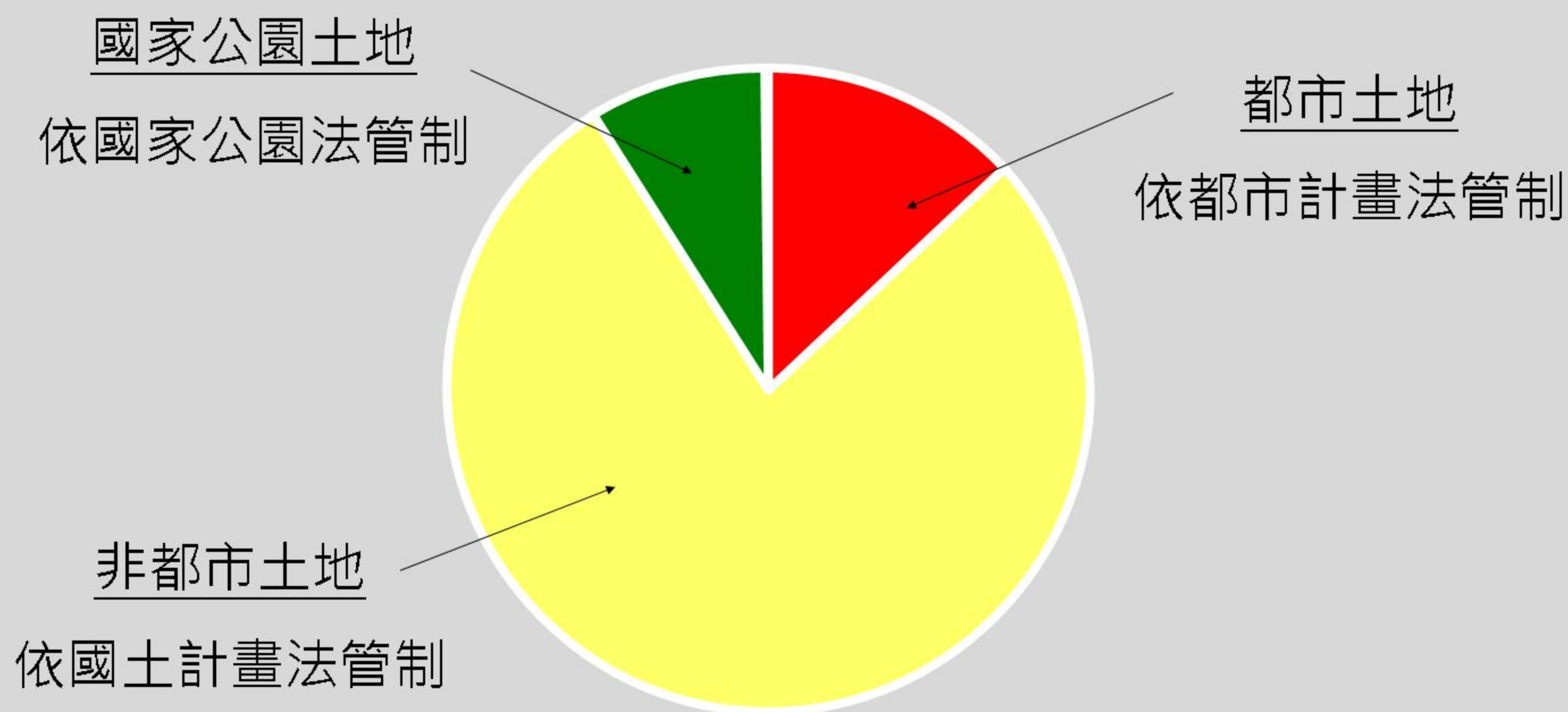
### 城3

**原住民族土地**範圍內原依區域計畫法劃定之**鄉村區**。

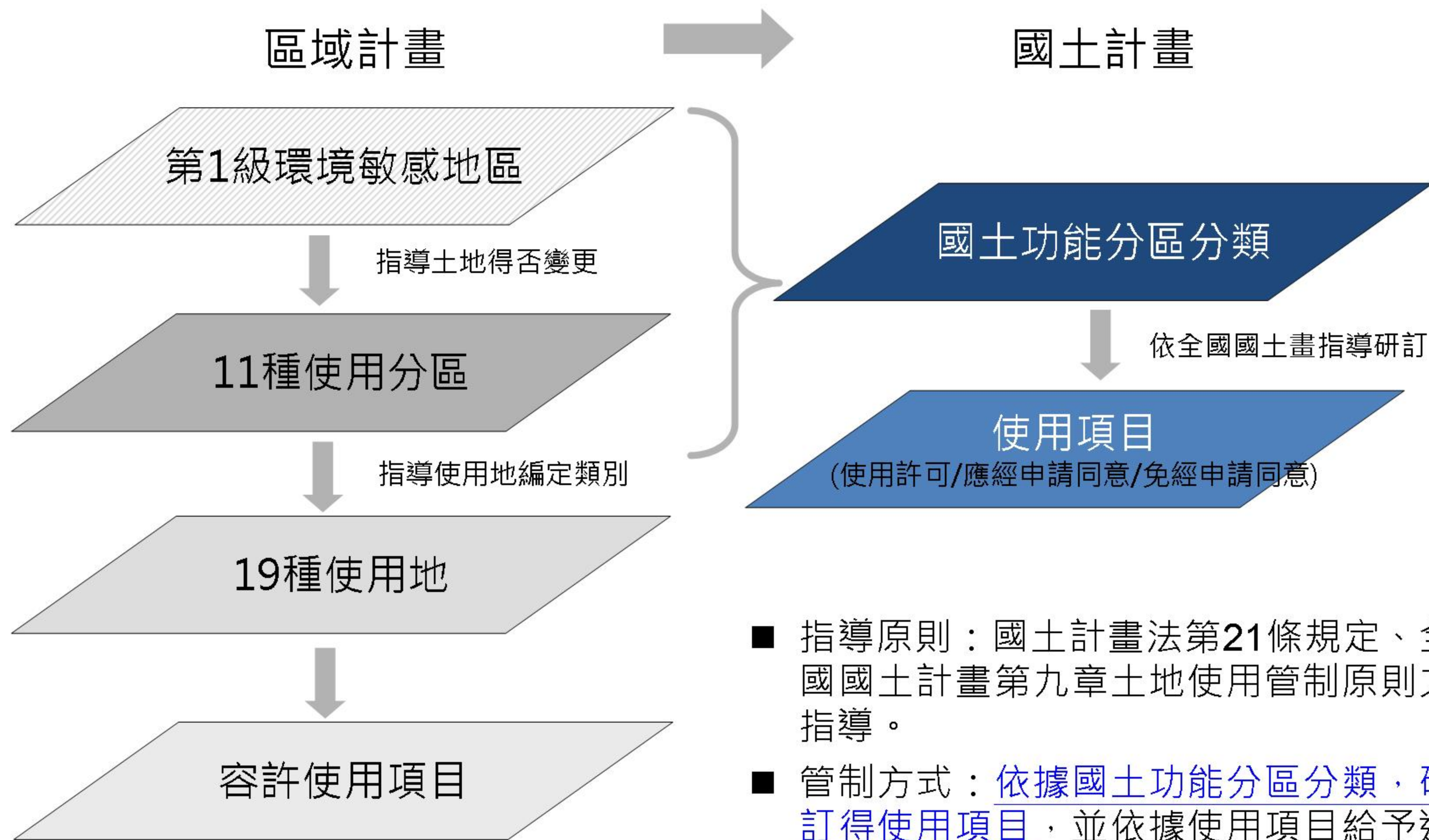


## 二、土地使用管制

- 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，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。(國土計畫法§23(II))



# (一) 依國土功能分區分類管制



- 指導原則：國土計畫法第21條規定、全國國土計畫第九章土地使用管制原則之指導。
- 管制方式：依據國土功能分區分類，研訂得使用項目，並依據使用項目給予適當使用地編定類別。

## (二) 實施管制地區

- 除下列地區另依規定管制外，其餘適用《國土計畫土地使用管制規則》：
  1. 適用國家公園法管制：國保3
  2. 適用都市計畫法管制：國保4、農發5、城鄉1
  3. 適用開發許可計畫或使用許可計畫管制：城鄉2-2

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度較高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (排他性)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可)
第4類 (都市計畫保護區)	第2類 (相容性)	第4類 (鄉村區、 <b>原民聚落</b> )	第2-3類 (重大計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 ( <b>原民鄉村區</b> )

- 海洋資源地區：另訂使用項目及細目（有別於陸域功能分區分類）。
- 城2-3：於實施整體開發前，比照農2進行管制。

# 1. 容許使用項目 (草案)

## ■ 計76項目320細項(截至108.11.30)

1 自然生態保育設施  
2 水源保護設施  
3 林業使用  
4 林業設施  
5 森林遊樂設施

6 礦石開採及其設施  
7 土石採取

8 農作使用  
9 農田水利設施  
10 農作產銷設施  
11 水產設施  
12 畜牧設施  
13 農業科技設施  
14 農舍  
15 私設通路  
16 休閒農業設施  
17 動物保護相關設施  
18 寵物殯葬設施

75 農村再生設施  
76 水土保持設施

19 住宅  
20 零售設施  
21 批發設施  
22 倉儲設施  
23 辦公處所  
24 營業處所  
25 餐飲設施

26 旅館  
27 觀光遊憩管理服務設施  
28 遊憩設施  
29 戶外遊憩設施  
30 戶外公共遊憩設施  
31 水岸遊憩設施

71 原住民族傳統耕作慣俗使用  
72 原住民族傳統獵寮使用  
73 原住民族傳統祭儀場所

39 自然泉飲用水包裝設施  
40 無公害性小型工業設施  
41 工業設施  
42 工業社區  
43 生物科技產業設施

### 74 特定工業設施

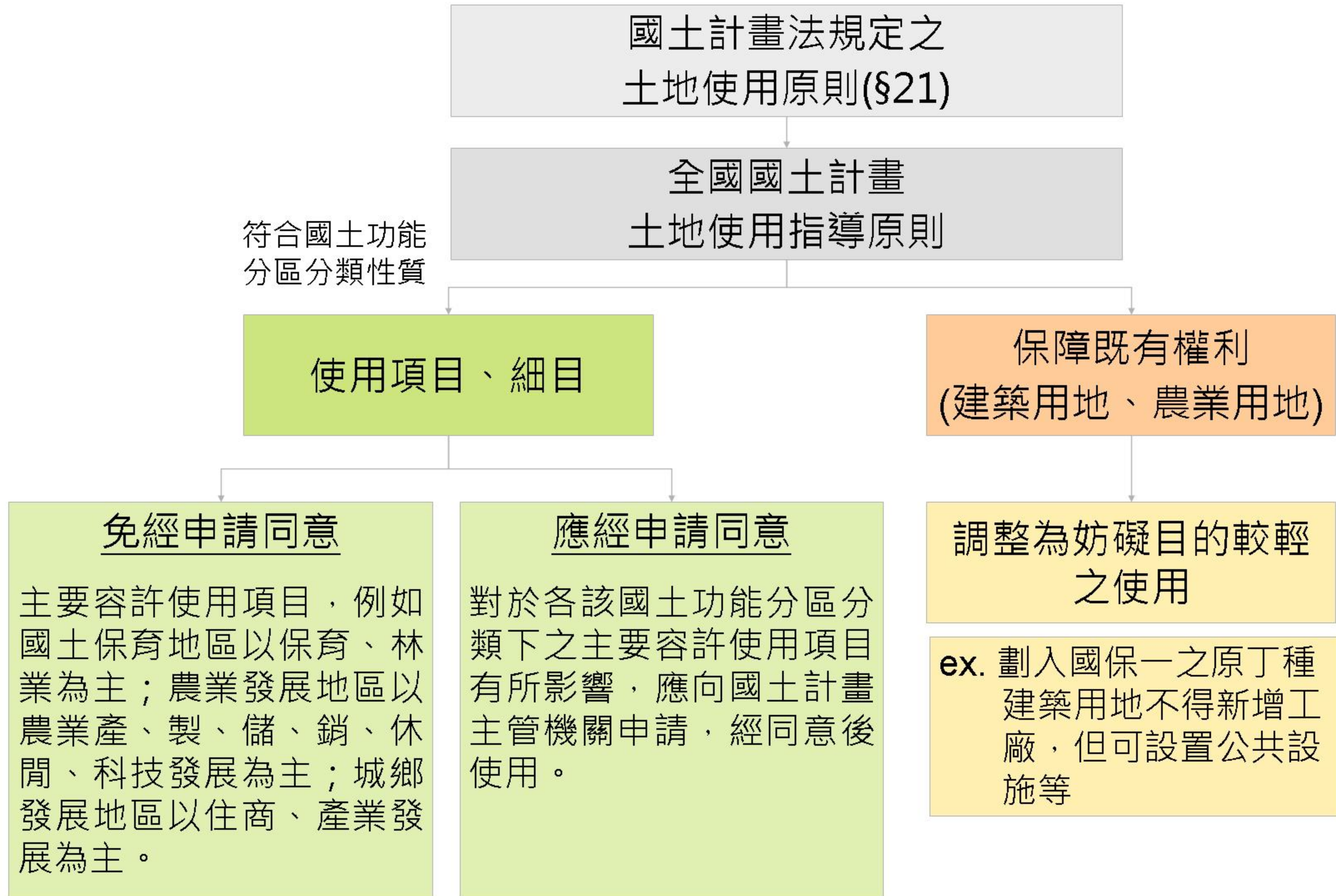
32 宗教建築  
33 砂土石碎解洗選加工設施  
34 鹽業設施  
35 窯業使用及其設施  
36 營建剩餘土石方處理設施  
37 貨櫃集散設施  
38 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施

44 綠地  
45 隔離綠帶

46 溫泉井及溫泉儲槽  
47 文化資產保存設施  
48 運輸設施  
49 氣象設施  
50 通訊設施  
51 油(氣)設施  
52 電力設施  
53 再生能源相關設施  
54 自來水設施  
55 水利設施  
56 其他經河川、排水或海堤區域管理機關核准者  
57 廢棄物清理設施  
58 廢(汙)水處理設施  
59 郵政設施  
60 運輸服務設施  
61 停車場  
62 行政設施  
63 文化設施  
64 教育設施  
65 衛生設施  
66 社會福利設施  
67 國防設施  
68 安全設施  
69 殯葬設施  
70 電磁波相容檢測實驗室

備註：刪除花棚花架、噴水池、解說標示設施、纜線附掛桿、電線桿、戶外廣告物設施等6項。

## 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)



## 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)

### ■ 國土計畫法第21條規定之土地使用原則

國土保育地區	第一類	維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
	第二類	儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
	第三類	按環境資源特性給予不同程度之使用管制。
海洋資源地區	第一類	供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
	第三類	其他尚未規劃或使用，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。
農業發展地區	第一類	供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。
	第三類	按農業資源條件給予不同程度之使用管制。
城鄉發展地區	第一類	供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第二類	供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第三類	按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。



## 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)

### ■ 全國國土計畫之土地使用指導原則

例如：國土保育地區第1類

1. 提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育使用，土地使用以加強資源保育、環境保護及不破壞原生態環境及景觀資源為原則，並得限制、禁止開發利用或建築行為，同時防止生態系統服務功能穿孔破碎，除符合公益性、必要性及區位無可替代性等情形外，原則禁止有妨礙前開資源保育利用之相關使用。
2. 必要性基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施及古蹟等，得申請使用。
3. 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。
4. 在不影響國土保安原則下，自然資源體驗設施，得申請使用。
5. 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。
6. 原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關會商有關機關認定不妨礙國土保育保安者，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；並得由直轄市、縣（市）主管機關變更為非可建築用地，其所受之損失，應予適當補償。

全國國土計畫土地使用指導事項			國土計畫土地使用管制規則(草案)			
項次	內容	使用項目分類	項次	使用項目	細目	備註
1	提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育使用，土地使用以加強資源保育、環境保護及不破壞原生態環境及景觀資源為原則，並得限制、禁止開發利用或建築行為，同時防止生態系統服務功能穿孔破碎，除符合公益性、必要性及區位無可替代性等情形外，原則禁止有妨礙前開資源保育利用之相關使用。	水資源保育使用	2	水源保護設施	保護水源之職工辦公室及宿舍 自來水取水處理、管理及配送設施 水庫及與水庫有關的構造物及設施 水文觀測設施 其他水源保護設施	
		森林資源保育使用	3	林業使用	造林、苗圃 林下經濟經營使用	
		動植物資源保育使用	1	自然生態保育設施	自然保育設施 生態體系保護設施	
		文化景觀資源保育使用	46	文化資產保存設施	文化資產及其保存設施	
		不妨礙資源保育利用之使用	37	營建剩餘土石方處理設施	水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用暫置處理設施	
			45	溫泉井及溫泉儲槽	溫泉井及溫泉儲槽	
			61	行政設施	政府機關 鄉（鎮、市）民代表會及鄉（鎮、市）公所 村里辦公處及集會所 各種農業改良物及試驗場地及設施 其他行政設施	
			66	國防設施	國防設施	
			67	安全設施	警政設施 消防設施 海防設施用地及其安全設施 其他安全設施	



## 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)

### 國土保育地區第1類

#### 容許使用項目

- 01 自然生態保育設施
- 02 水源保護設施
- 03 林業使用
- 04 戶外公共遊憩設施
- 05 營建剩餘土石方處理設施
- 06 綠地
- 07 隔離綠帶
- 08 溫泉井及溫泉儲槽
- 09 運輸設施
- 10 氣象設施
- 11 通訊設施
- 12 油(氣)設施
- 13 電力設施
- 14 再生能源相關設施
- 15 自來水設施
- 16 水利設施
- 17 其他經河川、排水或海堤區域管理機關核准者
- 18 廢(污)水處理設施
- 19 國防設施
- 20 原住民族傳統耕作慣俗使用
- 21 原住民族傳統獵寮使用
- 22 原住民族傳統祭儀場所

#### 既有權益保障

- 01 林業設施(限林業、國土保安)
- 02 森林遊樂設施(限丙建、林業、遊憩、特目)
- 03 農作使用(限農牧、養殖用地)
- 04 農田水利設施(限農牧、養殖用地)
- 05 農作產銷設施(限甲建、乙建、丙建、農牧、養殖)
- 06 水產設施(限乙建、丙建、農牧、養殖用地)
- 07 畜牧設施(限甲建、乙建、丙建、農牧、養殖)
- 08 農舍(限農牧、養殖、鹽業)
- 09 住宅(限甲建、乙建、丙建、丁建)
- 10 零售設施(限甲建、乙建、丙建、丁建)
- 11 餐飲設施(限甲建、乙建、丙建、丁建)
- 12 旅館(限丙建、丁建、遊憩)
- 13 觀光遊憩管理服務設施(限丙建、丁建、遊憩)
- 14 遊憩設施(限乙建、丙建、丁建、遊憩)
- 15 戶外遊憩設施(限丙建、丁建、遊憩)
- 16 鹽業設施(限鹽業)

註：尚未將農村再生設施及水土保持設施納入

# 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)

## 國土保育地區第2類

容許使用項目
01 自然生態保育設施
02 水源保護設施
03 林業使用
04 林業設施
05 森林遊樂設施
06 礦石開採及其設施
07 土石採取
08 戶外公共遊憩設施
09 砂土石碎解洗選加工設施
10 窯業使用及其設施
11 營建剩餘土石方處理設施
12 自然泉飲用水包裝設施
13 綠地
14 隔離綠帶
15 溫泉井及溫泉儲槽
16 運輸設施
17 氣象設施
18 通訊設施
19 油(氣)設施
20 電力設施

容許使用項目
21 再生能源相關設施
22 自來水設施
23 水利設施
24 其他經河川、排水或海堤區域 管理機關核准者
25 廢棄物清理設施
26 廢(污)水處理設施
27 郵政設施
28 運輸服務設施
29 停車場
30 行政設施
31 教育設施
32 衛生設施
33 社會福利設施
34 國防設施
35 安全設施
36 殯葬設施
37 電磁波相容檢測實驗室
38 原住民族傳統耕作慣俗使用
39 原住民族傳統獵寮使用
40 原住民族傳統祭儀場所

## 既有權益保障

01 農作使用(限農牧、養殖用地)
02 農田水利設施(限農牧、養殖)
03 農作產銷設施(限甲建、乙建、丙建、 農牧、養殖)
04 水產設施(限乙建、丙建、農牧、養殖)
05 畜牧設施(限甲建、乙建、丙建、農牧、 養殖)
06 農舍(限農牧、養殖、鹽業)
07 休閒農業設施(限農牧、林業、養殖； 部分限特目)
08 動物保護相關設施(限甲建、乙建、丙 建、農牧)
09 寵物生命紀念設施(限殯葬)
10 住宅(限甲建、乙建、丙建、丁建)
11 零售設施(限甲建、乙建、丙建、丁建)
12 辦公處所(限甲建、乙建、丙建、丁建)
13 餐飲設施(限甲建、乙建、丙建、丁建)
14 旅館(限丙建、丁建、遊憩)
15 觀光遊憩管理服務設施(限丙建、丁建 、遊憩)
16 遊憩設施(限乙建、丙建、丁建、遊憩)
17 戶外遊憩設施(限丙建、丁建、遊憩)
18 水岸遊憩設施(限丁建、由)
19 鹽業設施(限鹽業)
20 工業設施(限丁建)
21 工業社區(限丁建)

註：尚未將農村再生設施及水土保持設施納入

## 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)

### 農業發展地區第1類

容許使用項目	容許使用項目	既有權益保障
01 自然生態保育設施	14 通訊設施	01 農舍(限農牧、養殖、鹽業)
02 水源保護設施	15 油(氣)設施	02 住宅(限甲建、乙建、丙建、丁建)
03 林業使用	16 電力設施	03 零售設施(限甲建、乙建、丙建、丁建)
04 林業設施	17 再生能源設施	04 餐飲設施(限甲建、乙建、丙建、丁建)
05 農作使用	18 自來水設施	05 旅館(限丙建、丁建、遊憩)
06 農田水利設施	19 水利設施	06 觀光遊憩管理服務設施(限丙建、丁建、遊憩)
07 農作產銷設施	20 其他經河川、排水或海堤區域管理機關核准者	07 遊憩設施(限乙建、丙建、丁建、遊憩)
08 水產設施	21 廢(污)水處理設施	08 戶外遊憩設施(限丙建、丁建、遊憩)
09 畜牧設施	22 行政設施	
10 休閒農業設施	23 安全設施	
11 動物保護相關設施		
12 運輸設施		
13 氣象設施		

註：尚未將農村再生設施及水土保持設施納入

## 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)

### 農業發展地區第2類

容許使用項目	容許使用項目	既有權益保障
01 自然生態保育設施 02 水源保護設施 03 林業使用 04 林業設施 05 農作使用 06 農田水利設施 07 農作產銷設施 08 水產設施 09 畜牧設施 10 農業科技設施 11 休閒農業設施 12 動物保護相關設施 13 寵物生命紀念設施 14 戶外公共遊憩設施 15 鹽業設施	16 綠地 17 隔離綠帶溫泉井及溫泉儲槽 18 運輸設施 19 氣象設施 20 通訊設施 21 油(氣)設施 22 電力設施 23 再生能源相關設施 24 自來水設施 25 水利設施 26 其他經河川、排水或海堤區域 管理機關核准者 27 廢(污)水處理設施 28 行政設施 29 國防設施 30 安全設施 31 殯葬設施	01 農舍(限農牧、養殖、鹽業) 02 住宅(限甲建、乙建、丙建、丁建) 03 零售設施(限甲建、乙建、丙建、丁建) 04 辦公處所(限甲建、乙建、丙建、丁建) 05 營業處所(限甲建、乙建、丙建、丁建) 06 餐飲設施(限甲建、乙建、丙建、丁建) 07 旅館(限丙建、丁建、遊憩) 08 觀光遊憩管理服務設施(限丙建、丁建、遊憩) 09 遊憩設施(限丙建、丁建、遊憩) 10 戶外遊憩設施(限丙建、丁建、遊憩) 11 水岸遊憩設施(限丁建、遊憩) 12 廢棄物清理設施(限甲建、乙建、丙建、丁建、遊憩、特目) 13 工業設施(限丁建) 14 工業社區(限丁建)

註：尚未將農村再生設施及水土保持設施納入

## 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目

### 農業發展地區第3類

容許使用項目	容許使用項目
01 自然生態保育設施	19 運輸設施
02 水源保護設施	20 氣象設施
03 林業使用	21 通訊設施
04 林業設施	22 油(氣)設施
05 森林遊樂設施	23 電力設施
06 礦石開採及其設施	24 再生能源設施
07 土石採取	25 自來水設施
08 休閒農業設施	26 水利設施
09 動物保護相關設施	27 其他經河川、排水或海堤區域 管理機關核准者。
10 寵物生命紀念設施	28 廢(污)水處理設施
11 戶外公共遊憩設施	29 行政設施
12 砂土石碎解洗選加工設施	30 國防設施
13 鹽業設施	31 安全設施
14 營建剩餘土石方處理設施	32 殯葬設施
15 自然泉飲用水包裝設施	33 電磁波相容檢測實驗室
16 綠地	34 原住民族傳統耕作慣俗使用
17 隔離綠帶	35 原住民族傳統獵寮使用
18 溫泉井及溫泉儲槽	36 原住民族傳統祭儀場所

註：尚未將農村再生設施及水土保持設施納入

### 既有權益保障

- 01 農作使用(限農牧、養殖)
- 02 農田水利設施(限農牧、養殖)
- 03 農作產銷設施(限甲建、乙建、丙建、農牧、養殖)
- 04 水產設施(限乙建、丙建、農牧、養殖)
- 05 畜牧設施(限甲建、乙建、丙建、農牧、養殖)
- 06 農舍(限農牧、養殖、鹽業)
- 07 住宅(限甲建、乙建、丙建、丁建)
- 08 零售設施(限甲建、乙建、丙建、丁建)
- 09 辦公處所(限甲建、乙建、丙建、丁建)
- 10 營業處所(限甲建、乙建、丙建、丁建)
- 11 餐飲設施(限甲建、乙建、丙建、丁建)
- 12 旅館(限丙建、丁建、遊憩)
- 13 觀光遊憩管理服務設施(限丙建、丁建、遊憩)
- 14 遊憩設施(限乙建、丙建、丁建、遊憩)
- 15 戶外遊憩設施(限丙建、丁建、遊憩)
- 16 廢棄物清理設施(限甲建、乙建、丙建、丁建、遊憩、特目)
- 17 工業設施(限丁建)
- 18 工業社區(限丁建)

## 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)

既有權益保障

### 農業發展地區第4類

01 農舍(限農牧、養殖、鹽業)

容許使用項目	容許使用項目	容許使用項目
01 自然生態保育設施	21 旅館	41 其他經河川、排水或海堤區域 管理機關核准者
02 水源保護設施	22 觀光遊憩管理服務設施	42 廢棄物清理設施
03 林業使用	23 遊憩設施	43 廢(污)水處理設施
04 林業設施	24 戶外遊憩設施	44 郵政設施
05 農作使用	25 戶外公共遊憩設施	45 運輸服務設施
06 農田水利設施	26 水岸遊憩設施	46 停車場
07 農作產銷設施	27 宗教建築	47 行政設施
08 水產設施	28 鹽業設施	48 文化設施
09 畜牧設施	29 無公害小型工業設施	50 教育設施
10 農業科技設施	30 綠地	51 衛生設施
11 休閒農業設施	31 隔離綠帶	52 社會福利設施
12 動物保護相關設施	32 溫泉井及溫泉儲槽	53 國防設施
13 寵物生命紀念設施	33 運輸設施	54 安全設施
14 住宅	34 氣象設施	55 殯葬設施(註：原民土地)
15 零售設施	35 通訊社	56 原住民族傳統耕作慣俗使用
16 批發設施	36 油(氣)設施	57 原住民族傳統祭儀場所
17 倉儲設施	37 電力設施	
18 辦公處所	38 再生能源設施	
19 營業處所	39 自來水設施	
20 餐飲設施	40 水利設施	

註：尚未將農村再生設施及水土保持設施納入



## 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)

既有權益保障

- 01 農舍(限農牧、養殖、鹽業)
- 02 工業設施(限工業區、丁建)
- 03 工業社區(限工業區、丁建)

### 城鄉發展地區第2-1類

#### 容許使用項目

- 01 自然生態保育設施
- 02 水源保護設施
- 03 林業使用
- 04 林業設施
- 05 農作使用
- 06 動物保護相關設施
- 07 寵物生命紀念設施
- 08 住宅
- 09 零售設施
- 10 批發設施
- 11 倉儲設施
- 12 辦公處所
- 13 營業處所
- 14 餐飲設施
- 15 旅館
- 16 觀光遊憩管理服務設施
- 17 遊憩設施
- 18 戶外遊憩設施
- 19 戶外公共遊憩設施
- 20 水岸遊憩設施

#### 容許使用項目

- 21 宗教建築
- 22 砂土石碎解洗選加工設施
- 23 窯業使用及其設施
- 24 貨櫃集散設施
- 25 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施
- 26 無公害小型工業設施
- 27 生物科技產業設施
- 28 綠地
- 29 隔離綠帶
- 30 溫泉井及溫泉儲槽
- 31 運輸設施
- 32 氣象設施
- 33 通訊設施
- 34 油(氣)設施
- 35 再生能源相關設施
- 36 自來水設施
- 37 水利設施

#### 容許使用項目

- 38 其他經河川、排水或海堤區域管理機關核准者
- 39 廢棄物清理設施
- 40 廢(污)水處理設施
- 41 郵政設施
- 42 運輸服務設施
- 43 停車場
- 44 行政設施
- 45 文化設施
- 46 教育設施
- 47 衛生賀施
- 48 社會福利設施
- 49 國防設施
- 50 安全設施
- 51 電磁波相容檢測實驗室

註：尚未將農村再生設施及水土保持設施納入

# 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)

## 城鄉發展地區第3類

既有權益保障

01 農舍(限農牧、養殖、鹽業)

### 容許使用項目

- 01 自然生態保育設施
- 02 水源保護設施
- 03 林業使用
- 04 林業設施
- 05 農作使用
- 06 動物保護相關設施
- 07 寵物紀念生命紀念設施
- 08 住宅
- 09 零售設施
- 10 批發設施
- 11 倉儲設施
- 12 辦公處所
- 13 營業處所
- 14 餐飲設施
- 15 旅館
- 16 觀光遊憩管理服務設施
- 17 遊憩設施
- 18 戶外遊憩設施
- 19 戶外公共遊憩設施
- 20 水岸遊憩設施

### 容許使用項目

- 21 宗教建築
- 22 窯業使用及其設施
- 23 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施
- 24 生物科技產業設施
- 25 綠地
- 26 隔離綠帶
- 27 溫泉井及溫泉儲槽
- 28 運輸設施
- 29 氣象設施
- 30 通訊設施
- 31 油(氣)設施
- 32 電力設施
- 33 再生能源相關設施
- 34 自來水設施
- 35 水利設施
- 36 其他經河川、排水或海堤區域管理機關核准者
- 37 廢棄物清理設施

### 容許使用項目

- 38 廢(污)水處理設施
- 39 郵政設施
- 40 運輸服務設施
- 41 停車場
- 42 行政設施
- 43 文化設施
- 44 教育設施
- 45 衛生設施
- 46 社會福利設施
- 47 國房客施
- 48 安全設施
- 49 殯葬設施
- 50 電磁波相容檢測實驗室
- 51 原住民族傳統耕作慣俗使用
- 52 原住民族傳統祭儀場所

註：尚未將農村再生設施及水土保持設施納入

## 2. 各國土功能分區分類之容許使用項目 (草案)

初步處理原則：

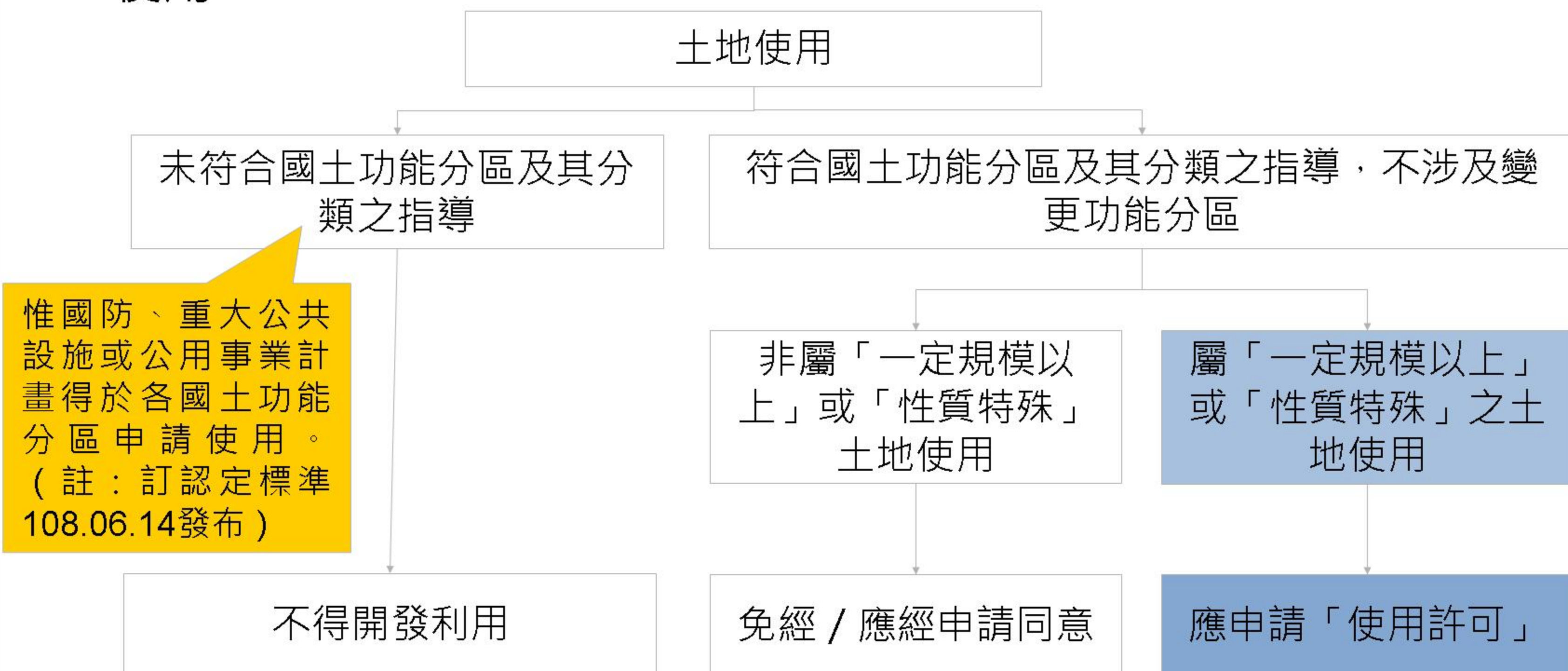
- 既有合法使用（已有建築物或設施者），得繼續維持原來合法使用。
- 基礎性公共設施及國防，得於各國土功能分區分類使用。
- 一般性公共設施，除國保1、農1外，其餘得使用。
- 住商、遊憩等，得於各國土功能分區分類之既有可建築用地，申請使用。
- 工業，得於城鄉發展地區申請使用。
- 殯葬設施，得於國保2、農2、農3、農4(原民土地)、城3申請使用。

尚未  
定案

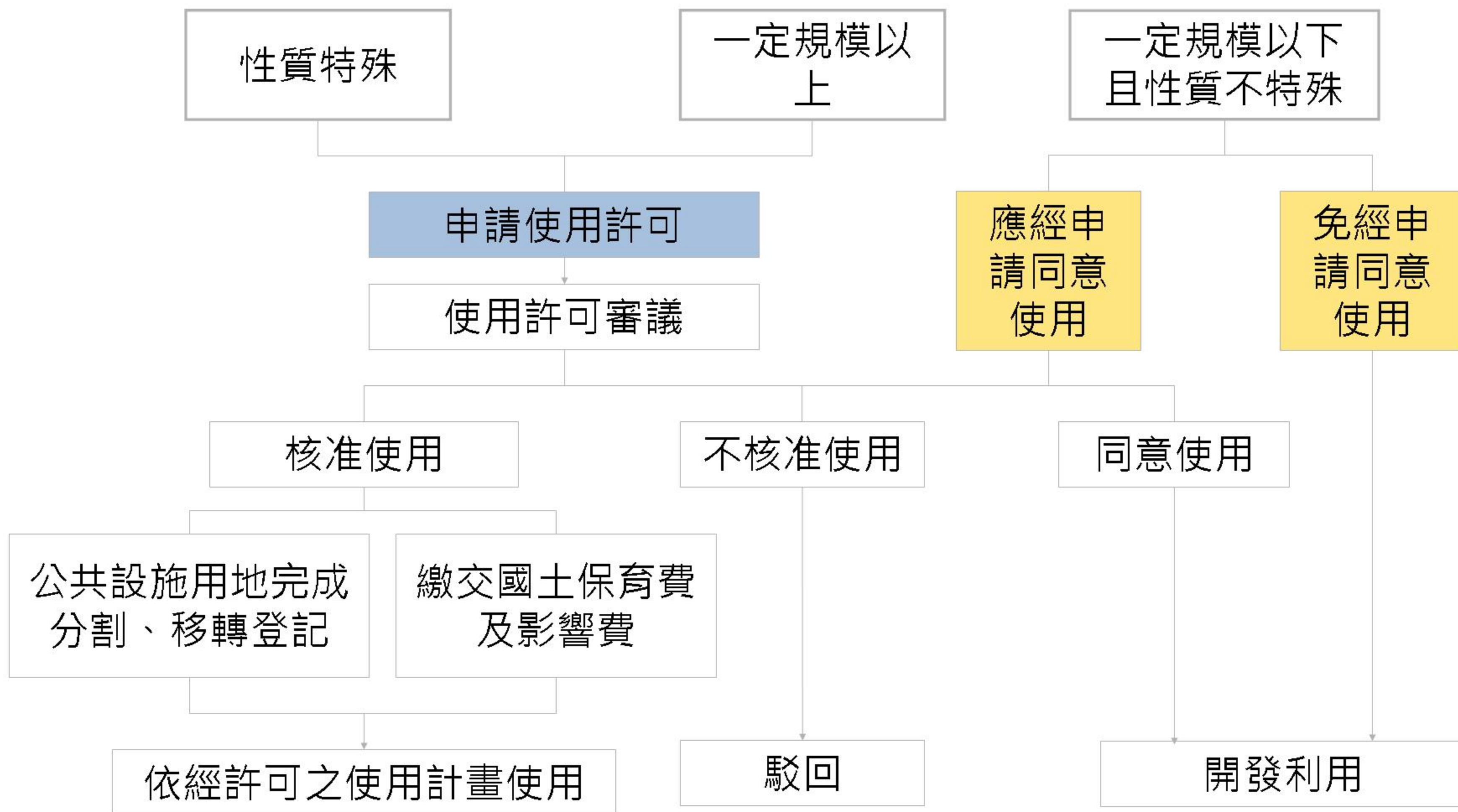
項目	國土功能分區							
	國保1	國保2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3
基礎公共設施	√	√	√	√	√	√	√	√
國防	√	√	√	√	√	√	√	√
一般公共設施	X	√	X	√	√	√	√	√
住商	▲	▲	▲	▲	▲	√	√	√
遊憩	▲	▲	▲	▲	▲	√	√	√
工業	X	▲	X	▲	▲	X	√	√

### (三) 土地使用管制機制

- 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。



# (三) 土地使用管制機制

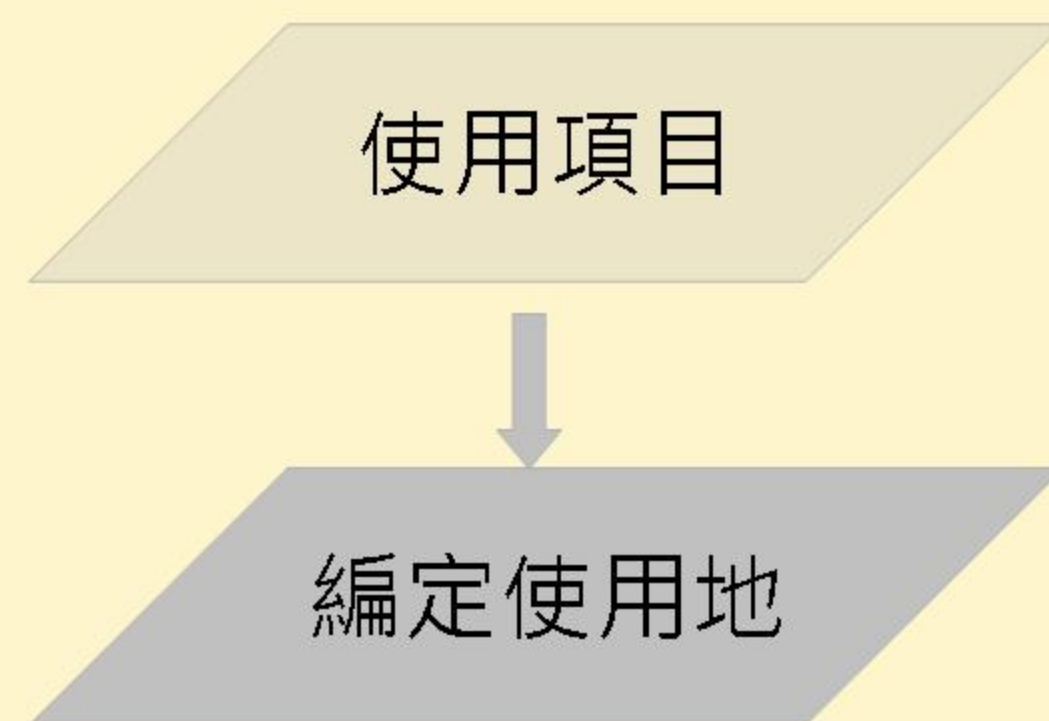


# 1. 使用許可 (一定規模以上 / 性質特殊)

	開發許可	使用許可
變更使用分區	可以	不可以
中央與地方分工方式	面積 30 公頃以下案件，委辦直轄市、縣(市)政府許可	國土保育地區及海洋資源地區由中央主管機關許可，其餘地區由地方主管機關許可
民眾參與程序	無	<p><u>審議過程中</u> 應辦理公開展覽及舉行公聽會，其時間、地點、辦理方式等事項，應廣泛周知。另應以書面送達申請使用範圍內之土地所有權人。</p> <p><u>審議通過後</u> 由主管機關核發使用許可，並將經許可之使用計畫書圖、文件，於地方政府及公所分別公開展覽，並得視實際需要，將計畫內容重點廣泛周知。</p>

## 2. 應、免經申請同意使用 (一定規模以下 / 非性質特殊)

程序項目	區域計畫之容許使用	國土計畫之應經同意使用
同一使用地	各種功能分區之同一使用地，管制規定幾乎一樣	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 每一種國土功能分區下之同一使用地名稱，管制規定、建蔽率、容積率均有差異</li> <li>■ 縣市政府可以另外再訂管制規定</li> </ul>
容許使用	由目的事業主管機關審查 (例如，農業單位)	由國土計畫主管審查
變更使用地	可，由變更其後使用地之目的事業主管機關同意即可	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 可，由國土計畫主管單位會商有關機關審查同意使用後，配合調整。</li> <li>■ 按使用項目類別，給予適當使用地編定類別。</li> </ul>



# 3. 使用地編定

## ■ 保留使用地編定

國土計畫下之使用地 (草案)	現行使用地類別
1. 建築用地	1. 甲種建築用地
	2. 乙種建築用地
	3. 丙種建築用地
2. 產業用地	4. 丁種建築用地
3. 農業生產用地	5. 農牧用地
4. 農業設施用地	19. 特定目的事業用地
5. 林業用地	6. 林業用地
6. 養殖用地	7. 養殖用地
7. 礦石用地	8. 鹽業用地
	9. 礦業用地
	10. 窯業用地
8. 交通用地	11. 交通用地
9. 水利用地	12. 水利用地
10. 遊憩用地	13. 遊憩用地

國土計畫下之使用地 (草案)	現行使用地類別
11. 生態保護用地	15. 生態保護用地
12. 國土保安用地	16. 國土保安用地
13. 殯葬用地	17. 殯葬用地
14. 古蹟保存用地	18. 文化資產保存用地
15. 海域用地	18. 海域用地
16. 宗教用地	1. 甲種建築用地
	2. 乙種建築用地
17. 能源用地	3. 丙種建築用地
	13. 遊憩用地
	19. 特定目的事業用地
18. 環保用地	19. 特定目的事業用地
19. 機關用地	
20. 文教用地	
21. 衛生及福利用地	
22. 特定產業用地	
23. 特定用地	20. 暫未編定用地
24. 暫未編定用地	



## 3. 使用地編定

### Q1：如何辦理第1次編定？

1. 第1次編定以「轉載」為原則，例如甲種建築用地直接轉為建築用地、農牧用地轉為農業生產用地。
2. 惟如直轄市、縣(市)主管機關亦得按各該直轄市、縣(市)國土計畫之指導，編定為適當使用地。例如將可建築用地變更為非可建築用地、依據鄉村地區整體規劃進行編定。

### Q2：後續是否仍有變更編定機制？如何辦理？

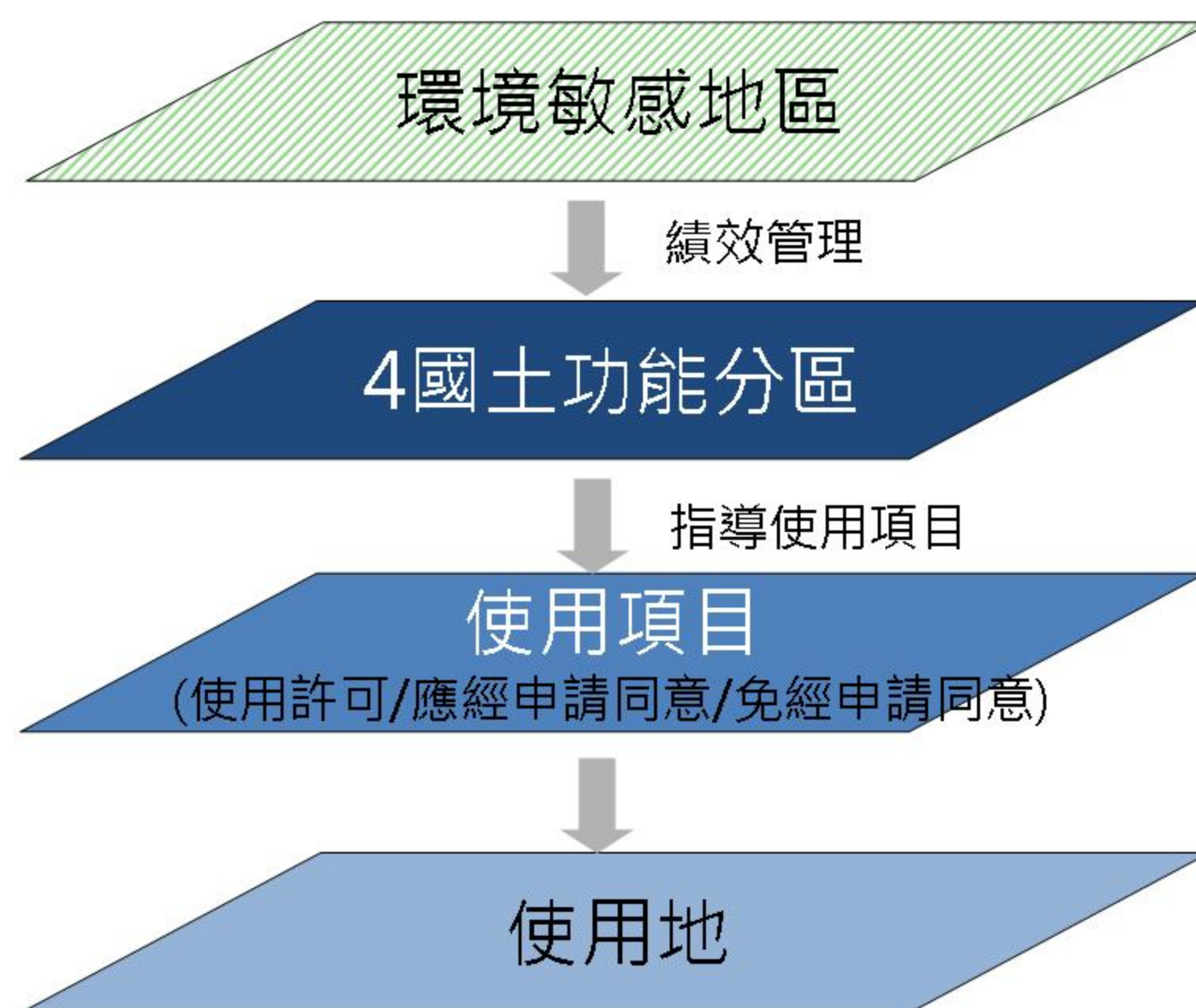
國土計畫法下亦有使用地變更編定，惟係透過「應經申請同意」、「使用許可」等相關程序，經國土計畫主管機關同意後，配合變更使用地編定類別。

### Q3：都市土地或國家公園土地應該編定嗎？

不用。都市土地或國家公園土地分別按各該法令規定進行管制，不需辦理編定。

## (四) 環境敏感地區

- 在區域計畫架構下，環境敏感地區是用來限制申請開發許可及使用地變更編定，並不涉及土地使用項目及強度之管制；本計畫架構下之國土保育地區，是為保護重要環境及生態資源而進行較嚴格之禁止限制，僅容許與資源保育有關之使用型態為主，故國土保育地區將就必要範圍予以劃設，其範圍不等同於環境敏感地區。
- 惟考量環境敏感地區為目的事業主管機關依據相關法律規定所公告之調查資料或管制事項，亦為國土規劃及土地開發審議之重要參考，是以，後續土地使用仍應考量環境敏感特性，不論劃歸何種國土功能分區分類，仍應依其土地環境特性，採取適當的因應作為，實施管制標準。



## (四) 國土計畫之環境敏感地區

### 資源利用敏感類型

- 01 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區
- 02 自來水水質水量保護區
- 03 水庫集水區（供家用或供公共給水、非供家用或非供公共給水）
- 04 水庫蓄水範圍
- 05 森林
- 06 溫泉露頭及其一定範圍
- 07 水產動植物繁殖保育區
- 08 礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區
- 09 地質敏感區（地下水補注）
- 10 人工魚礁區及保護礁區

1

### 生態敏感類型

- 01 國家公園區內之特別景觀區、生態保護區
- 02 自然保留區
- 03 野生動物保護區
- 04 野生動物重要棲息環境
- 05 自然保護區
- 06 一級、二級海岸保護區
- 07 重要濕地

2

### 文化景觀敏感類型

- 01 古蹟
- 02 考古遺址
- 03 聚落建築群
- 04 文化景觀
- 05 史蹟
- 06 歷史建築
- 07 紀念建築
- 08 水下文化資產
- 09 國家公園內之史蹟保存區
- 10 國家公園內之一般管制區及遊憩區
- 11 地質敏感區（地質遺跡）

3

## (四) 國土計畫之環境敏感地區

### 災害敏感類型

# 4

- 01 活動斷層兩側一定範圍
- 02 特定水土保持區
- 03 土石流潛勢溪流
- 04 山坡地
- 05 河川區域
- 06 洪氾區一、二級管制區，及洪水平原一、二級管制區
- 07 區域排水設施範圍
- 08 地下水管制區
- 09 地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）
- 10 海堤區域
- 11 淹水風險
- 12 一級、二級海岸防護區
- 13 國土復育促進地區 **NEW**

### 其他

# 5

- 01 氣象法之禁止或限制建築地區
- 02 電信法之禁止或限制建築地區
- 03 民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍
- 04 航空噪音防制區
- 05 核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區
- 06 公路兩側禁建限建地區
- 07 大眾捷運系統兩側禁建限建地區
- 08 鐵路兩側限建地區
- 09 海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區
- 10 要塞堡壘地帶
- 11 其他依法劃定應予限制開發或建築之地區

### ■各類型環境敏感地區之土地使用指導原則

除符合國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區等國土功能分區之管制規定外，並應符合相關目的事業主管法令規定，未來該等法令如有修正，依修正發布後規定辦理。

## (四) 國土計畫之環境敏感地區

計畫	現行區域計畫	全國國土計畫
劃設機關	現行區域計畫之環境敏感地區，係由相關目的事業主管機關劃設公告。	現行區域計畫之環境敏感地區， <u>仍</u> 係由相關目的事業主管機關劃設公告，並非國土計畫主管機關。
分級	分為2級。	不分級。
土地使用管制	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.應符合非都市土地管制規則有關使用地容許使用相關規定。</li> <li>2.屬第1級環境敏感地區者，不得申請變更設施型使用分區或使用地。</li> <li>3.亦應符合目的事業主管法令。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.應符合國土計畫土地使用管制規則，有關各該國土功能分區分類之管制規定。</li> <li>2.並無禁止限制變更使用地之規定。<u>(但不得變更國土功能分區！)</u></li> <li>3.亦應符合目的事業主管法令。</li> </ol>
都市計畫	都市計畫之通盤檢討應納入環境敏感地區之檢討，並配合作必要之變更。	都市計畫之通盤檢討應納入環境敏感地區之檢討，並配合作必要之變更。
查詢	單一窗口查詢平台。	單一窗口查詢平台。

# 補充：環境敏感地區查詢 (申請證明用)

網址：<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/>

The screenshot shows the homepage of the '環境敏感地區單一窗口查詢平台' (Environmental Sensitive Area Single Window Query Platform). The header includes the logo of the Construction and Planning Agency, Ministry of the Interior, and a navigation menu with items like '辦理申請案', '收費標準', '應免查範圍查詢', '訊息公告', '文件下載', '法規連結', '聯絡單一窗口', '與我們聯繫', and '訂閱即時訊息'. A statistics box indicates '累計瀏覽：1,474,577 人次' and '現在有 8 位訪客 在線上'. The main content area features a 3x3 grid of service tiles: '新增申請案' (Add Application), '申請資料製作工具 (特殊情形使用)' (Application Data Preparation Tool), '申請範圍檢視' (Application Range Check), '修改申請案資料' (Modify Application Data), '下載申請案繳費單' (Download Application Fee Statement), '申請案線上繳費 台灣行動支付 (台灣Pay)' (Online Application Fee Payment via Taiwan Pay), '上傳案件繳費證明單' (Upload Application Fee Receipt), '申請案辦理情形查詢' (Application Processing Status Query), and '滿意度調查' (Satisfaction Survey).

- 為簡化申請人相關文件製作流程，單一窗口已透過介接內政部地政司「地政整合資訊服務共享協作平台」地籍圖資功能，即日起申請人僅需輸入欲查詢之縣市、鄉鎮、地段和地號等4項資料，單一窗口即可協助申請人產製查詢範圍圖等檢附文件

# 補充：環境敏感地區查詢 (參考用)

網址：<https://nsp.tcd.gov.tw/TCDGIS/LOGIN.aspx>

內政部營建署 城鄉發展分署 國土規劃地理資訊圖台

使用者帳號: cp... 累積使用人數: ...

圖層管理 整合查詢 繪製量測 區域統計 規劃模組 其他工具

1:500000

圖層設定

底圖設定

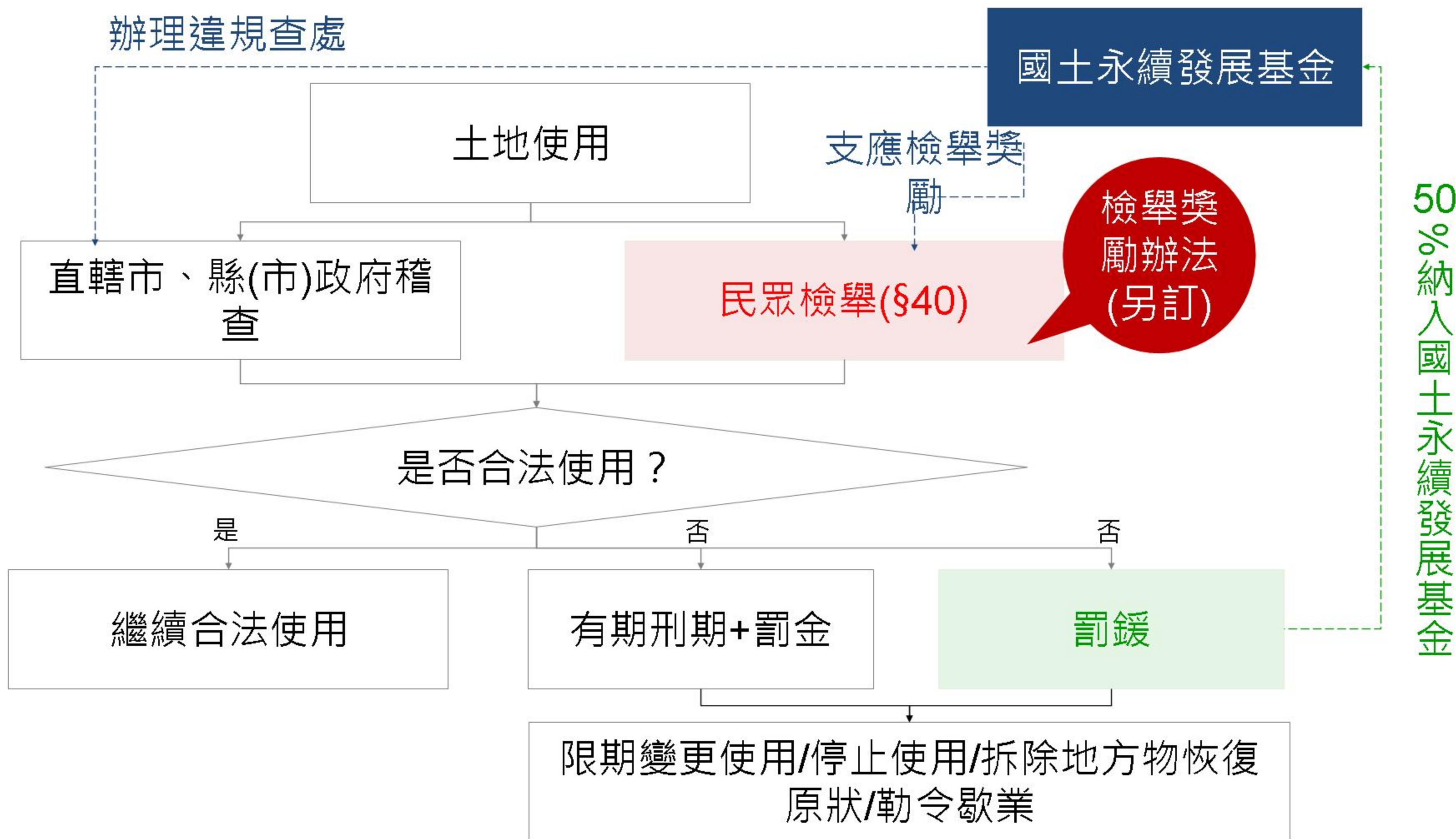
金山 基隆 臺北市 臺灣通用電子地圖 (內政部國土測繪中心\_國土測繪圖資服務雲)

圖層列表 開啟「圖層列表」介面，加入更多底圖、土地相關、環境敏感、災害潛勢圖資

- 1-25水產動植物繁殖保育區
- 1-24溫泉露頭及其一定範圍
- 1-23-3-2林業試驗林地
- 1-23-3-1大專院校實驗林地
- 1-23-1-2保安林
- 1-23-1-1國有林事業區
- 1-21水庫集水區 (供家用或供公共給水)
- 1-20-2飲用水取水口一定距離內之地區
- 1-20-1飲用水水源水質保護區

國台系統版權 內政部營建署城鄉發展分署版權所有  
本網站所有資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張

# (五) 國土計畫之違規查處





## (五) 國土計畫之違規查處

### ■ 檢舉國土計畫土地違規使用獎勵辦法(草案，尚未發布)



- 屬違反本法第38條第1項規定案件者，發給新臺幣5萬元整之獎勵金。
- 屬違反本法第38條第2項規定案件者，發給新臺幣1萬5000元整之獎勵金。
- 屬違反本法第38八條第3項規定案件者，發給新臺幣3000元整之獎勵金。



違反本法第38第1項至第3項規定案件。



檢舉人為檢舉獎勵，應於中央主管機關建置之檢舉系統提出。



檢舉案件經直轄市、縣(市)主管機關依本法第38條第1項、第2項或第3項規定處行為人罰鍰。



直轄市、縣(市)主管機關應核發檢舉人獎勵金，並以書面通知其領取。

## (五) 國土計畫之違規查處

### ■ 檢舉國土計畫土地違規使用獎勵辦法(草案，尚未發布)

檢舉人檢舉違反本法第三十八第一項至第三項規定之案件，應於中央主管機關建置之檢舉系統敘明下列事項，向直轄市、縣（市）主管機關提出：

- 一、檢舉人姓名、聯絡方式及國民身分證統一編號或其他身分證明文件字號；其為法人或非法人團體者，其名稱、統一編號或登記字號。
- 二、違規使用土地坐落之鄉（鎮、市、區）名稱及地段、地號、地址或相關位置資料。
- 三、**違規使用行為人**姓名、公司行號名稱或可供辨識行為人之相關資料。
- 四、**違規使用具體事證**之說明及照片、圖說或影片等佐證資料。
- 五、其他經中央主管機關規定之事項。

直轄市、縣（市）主管機關對檢舉案件無管轄權者，應於確認後七日內移送有管轄權之直轄市、縣（市）主管機關或有關主管機關，並通知檢舉人。

# (五) 國土計畫之違規查處

項目	區域計畫法	國土計畫法
情形	違反土地使用管制，不分情節輕重，一律罰6~30萬。	<p>第1類：未符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請者：100~500萬</p> <p>第2類：            (1)符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請者：30~150萬            (2)未依使用許可進行使用：30~150萬</p> <p>第3類：違反土地使用管制：6~30萬</p>
對象	<p>行為人為原則，非行為人處罰為例外（土地所有權人、地上物所有人、使用人或管理人）</p> <p>註：內政部 92.11.25 台內營字第 0920090059 號函</p>	<p><b>行為人。</b></p> <p>無法發現行為人時，直轄市、縣（市）主管機關應依序命土地或地上物使用人、管理人或所有人限期停止使用或恢復原狀。</p>

# 國土計畫勾勒新的美好家園