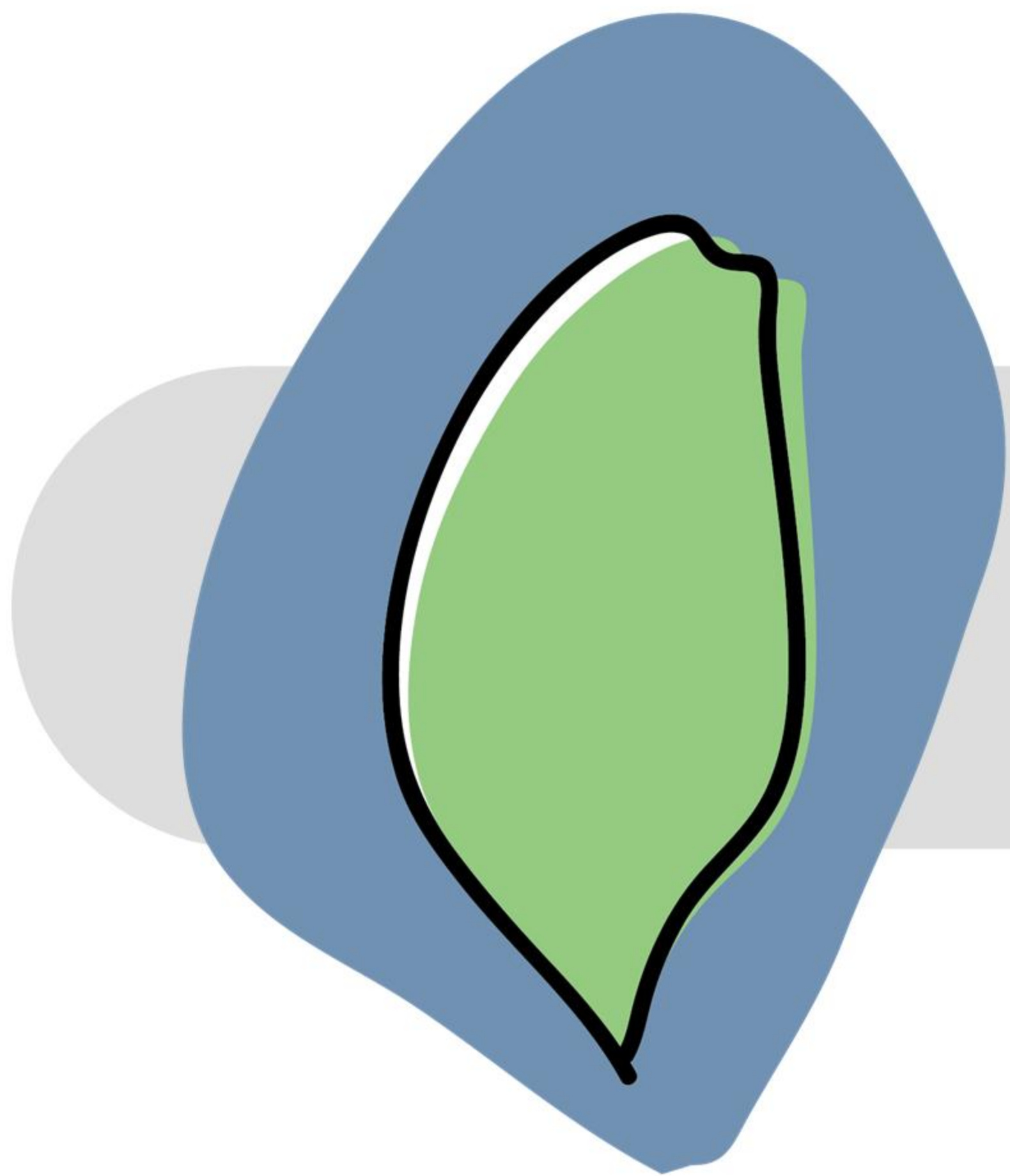
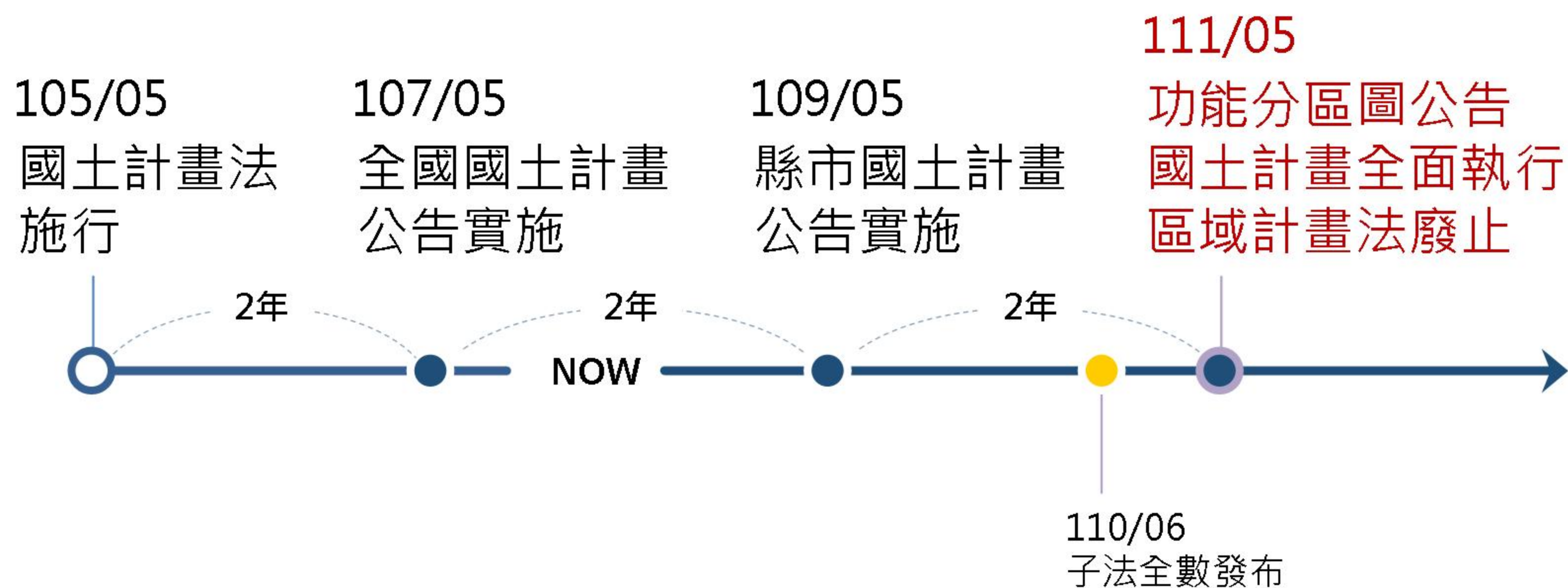




國土計畫

土地使用管制方向

前言



進度	子法名稱
已發布	A.國土計畫法施行細則（於105年6月17日發布） B.國土永續發展基金收支保管及運用辦法（於106年3月10日發布） C.內政部國土計畫審議會設置要點（於106年7月20日發布） D.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） E.國土計畫適時檢討變更簡化辦法（於107年2月8日發布）
107年12月31日	1A.重大公共設施或公用事業計畫認定標準。 B.國土復育促進地區劃定公告及廢止辦法。 C.國土利用現況調查辦法。 D.土地利用監測辦法。
108年12月31日	A.國土永續發展基金附徵辦法。 B.民眾檢舉土地違規使用獎勵辦法。 C.實施國土計畫所受損失補償辦法 D.使用許可公開展覽公聽會及民眾陳述意見處理辦法。 E.使用許可審查費收費辦法。 F.造地施工辦法。 G.國土功能分區圖繪製作業辦法。
109年12月31日	A.屬一定規模以上或性質特殊土地使用認定標準。 B.使用許可審查程序辦法。 C.使用許可國土保育費及影響費收支運用辦法。
110年6月30日	A.使用許可審議規則。 B.使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法。 C.國土計畫土地使用管制規則。

最新進度：

**國土計畫法
專區**

Now

111.05.01~

法規

區域計畫法

國土計畫法

非都市土地使用管制規則

國土計畫土地使用管制規則

非都市土地開發審議作業規範

使用許可審議規則

製定非都市土地使用分區圖及
編定各種使用地作業須知

國土功能分區圖繪製作業辦法

其他區域計畫相關法規

其他國土計畫相關法規

計畫

全國區域計畫

全國國土計畫

直轄市、縣(市)區域計畫

直轄市、縣(市)國土計畫

非都市土地使用分區

國土功能分區

制度

開發許可

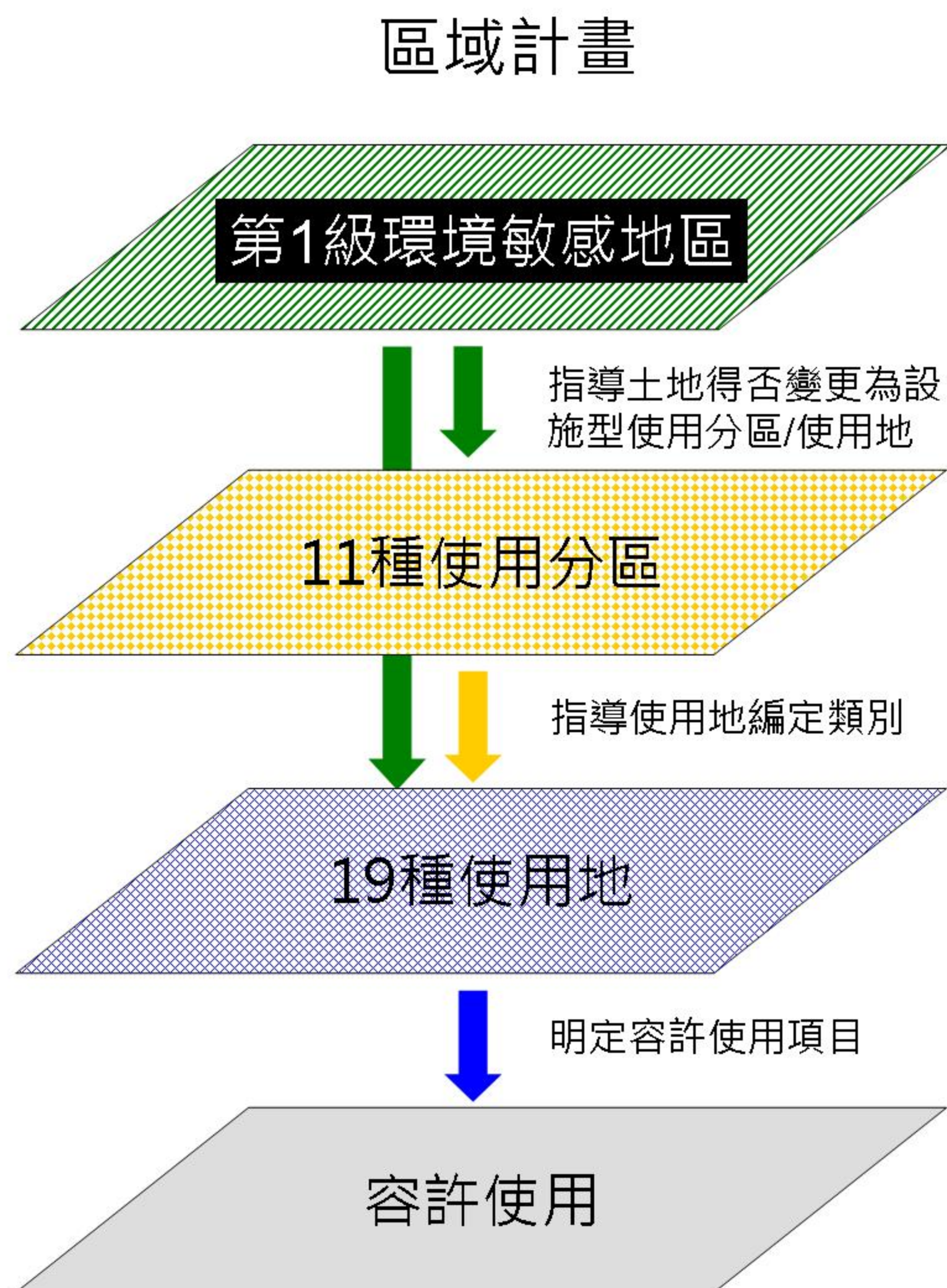
使用許可

容許使用項目/許可使用細目

應經同意使用/免經同意使用

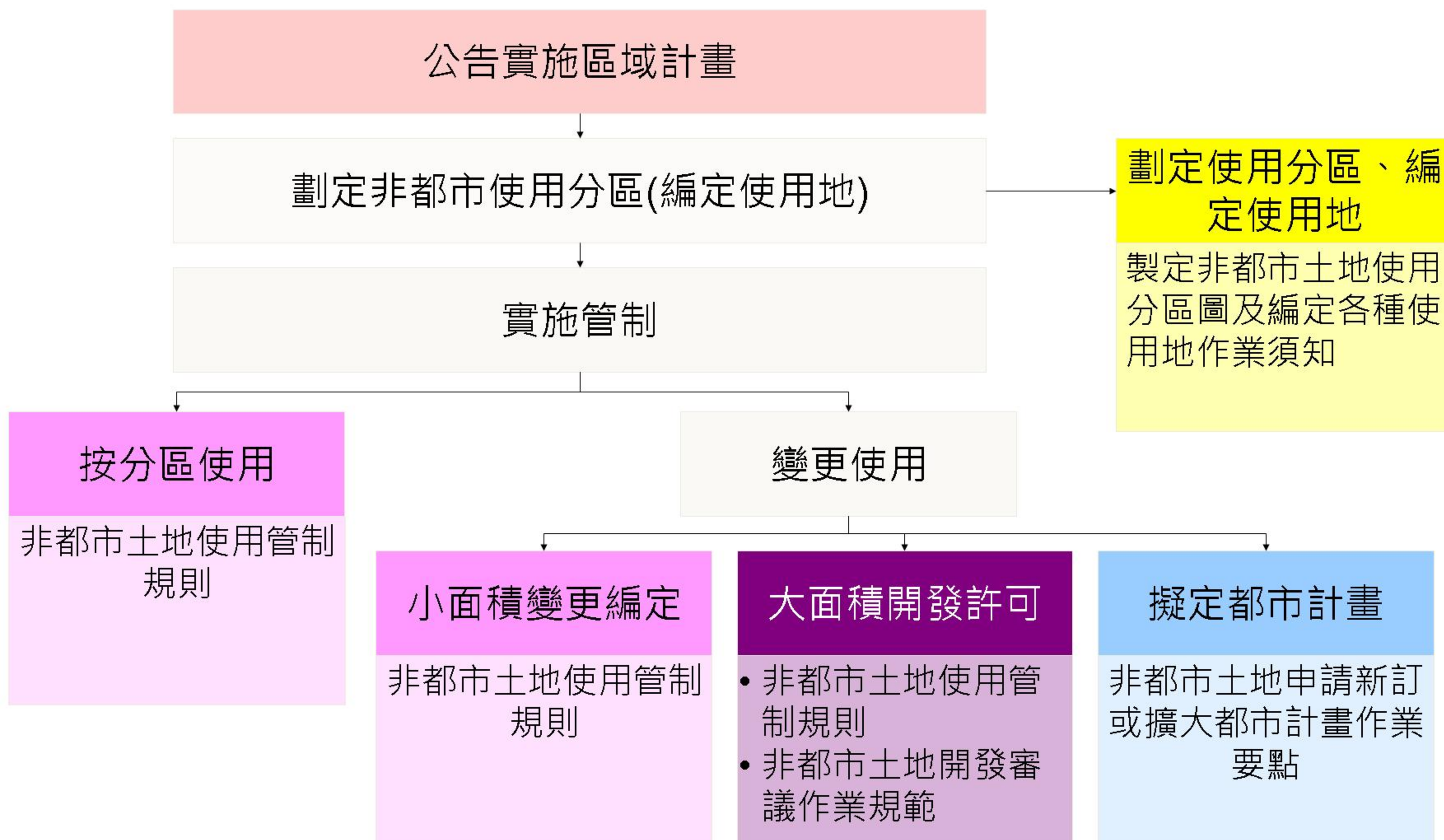
壹、區域計畫土地使用管制系統

一、區域計畫土地使用管制系統



- 依據土地資源客觀條件進行判斷，如經目的事業主管機關劃設公告與災害、生態、資源、文化景觀等相關區域，即列為環境敏感地區，並分為2級，用以管制非都市土地之開發利用。
- 非都市土地使用分區計11種，第1次劃定係依據現況情況；得按規定辦理檢討變更，惟如屬第1級環境敏感地區者，除屬公共設施等例外情形，原則不得檢討變更為設施型使用分區。
- 非都市土地使用地計19種，第1次編定係依據現況情形。得按管制規則規定，除位屬第1級環境敏感地區者等例外情形，得擬具興辦事業計畫，報准直轄市、縣(市)目的事業主管機關核准後，申請變更編定。
- 非都市土地使用地經編定後，應按非都市土地使用管制規則附表1規定下，進行土地使用(免經申請許可/需經許可)。
- 如屬需經許可者，由目的事業主管機關、使用地主管機關或有關機關許可。

二、非都市土地使用管制法規



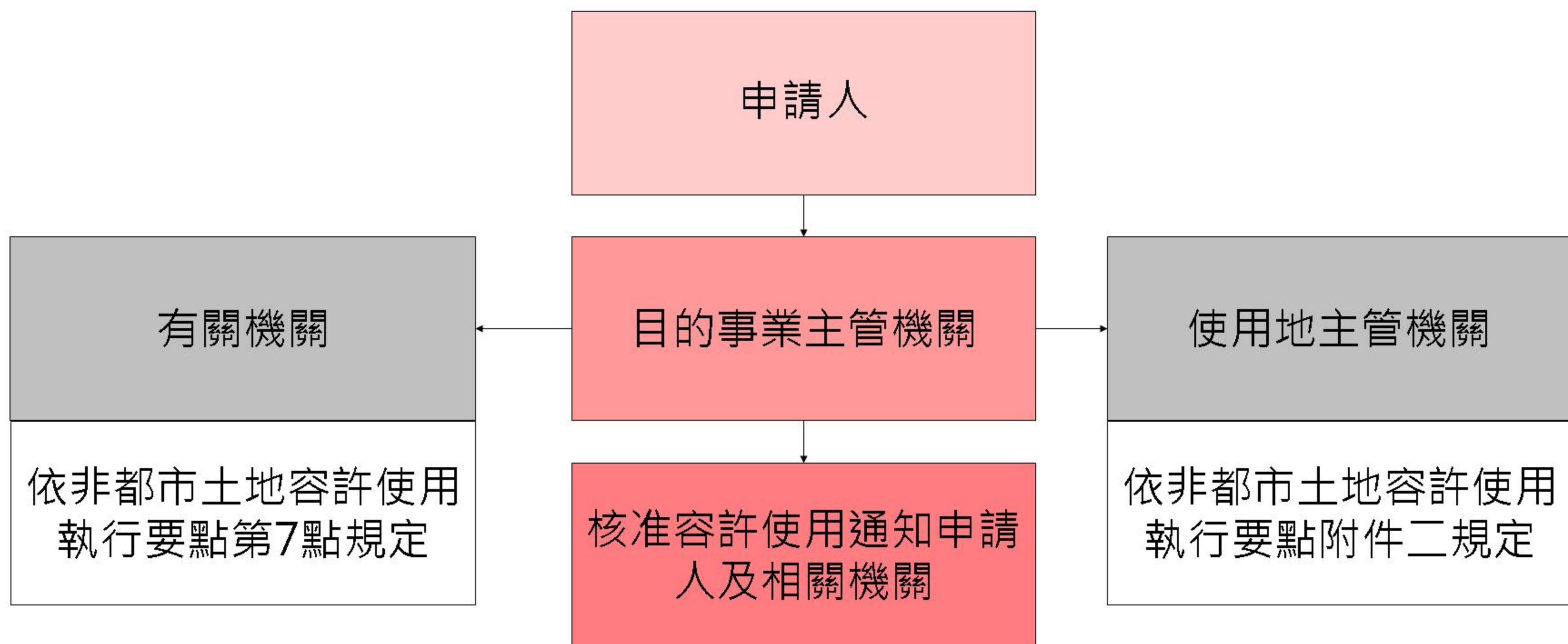
三、非都市土地容許使用管制方式

- 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可使用細目使用。(管制規則第6條第1項)
- 其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。(第2項)
- 各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一。(第3項)
- 非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。(第4項)
- 目的事業主管機關得視實際需要訂定審查作業要點。(第5項)

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	
五、農牧用地	(一) 農作使用 (包括牧草)	農作使用		
	(二) 農舍(工業區、河川區除外；特定農業區、森林區不得興建集村農舍)	1. 農舍及農舍附屬設施		限於依農業用地興建農舍辦法或實施區域計畫地區建築管理辦法核准興建之農舍。
		2. 農產品之零售		
		3. 農作物生產資材及日用品零售		
			4. 民宿	限於民宿管理辦法第六條第一項但書規定之原住民保留地、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發經營許可登

三、非都市土地容許使用管制方式



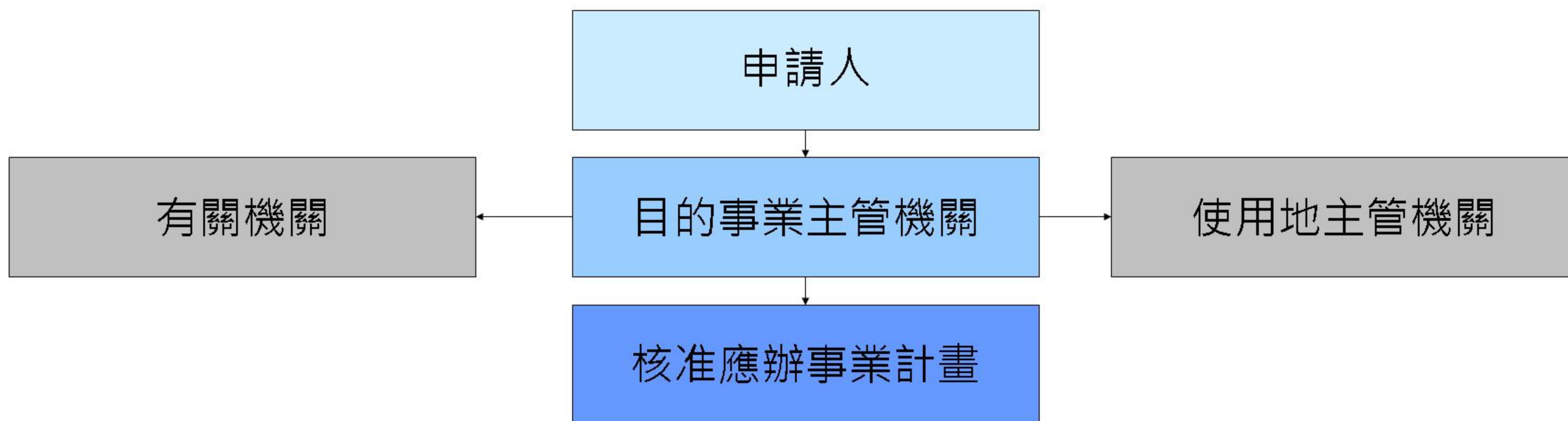
- 需經申請許可者，應檢附相關文件向目的事業主管機關申請核准；該申請書格式，目的事業主管機關另有規定者，得依其規定辦理。（管制規則第6條之1）
- 目的事業主管機關受理後應依其所訂相關規定審查，於徵得該使用地主管機關同意及加會有關機關後核准，並通知申請人及相關機關。

四、非都市土地建蔽率、容積率

使用地	建蔽率	容積率
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%
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%

- 直轄市或縣（市）政府得視實際需要調降，並報內政部備查。
- 除外規定
 - 經規劃為工商綜合區之特定專用區內可建築基地編定為特定目的事業用地，不受上開規定限制。
 - 因應行政院同意設立之自由經濟示範區（規劃為特定專用區或工業區），將引進多元產業進駐之使用需求，賦予區內土地彈性之使用強度，不受特定目的事業用地建蔽率60%、容積率180%上限規定之限制。
- 經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第1項之規定者，依核定計畫管制之。
- 上開9種使用地以外用地之建蔽率、容積率，由中央主管機關會同建管、地政機關訂定。

五、非都市土地變更編定



- 各使用分區變更編定原則如附表三變更編定原則表，本規則另有規定外，依其規定辦理。
- **需有興辦事業計畫：**但屬零星狹小土地變更、變更為農牧、林業、國土保安或生態保護用地 ... 者除外，參管制規則第28條第2項、第3項。
- 申請變更編定為特定目的事業用地，以各該使用分區無其他適當使用地可變更編定者為限，且以政府機關或公營事業機構興辦者為限。(但變要點第8點所列舉28款情形亦得申請變更為特定目的事業用地)如財團法人興辦文教設施、興建學校、設置幼兒園、.....經文化主管機關核准之離島文化創意產業。

	特定農業區	一般農業區	鄉村區	工業區	森林區	山坡地保育區	風景區	河川區	特定專用區
甲種建築用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×
乙種建築用地	×	×	+	×	×	×	×	×	×
丙種建築用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×
丁種建築用地	×	×	×	+	×	×	×	×	×
農牧用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
林業用地	×	+	×	+	+	+	+	×	+
養殖用地	×	+	×	×	+	+	+	×	+
鹽業用地	×	+	×	×	×	×	×	×	+
礦業用地	+	+	×	+	×	+	+	×	+
窯業用地	×	×	×	×	×	×	×	×	+
交通用地	×	+	+	+	×	+	+	+	+
水利用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
遊憩用地	×	+	+	+	×	+	+	×	+
古蹟保存用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
生態保護用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
國土保安用地	+	+	+	+	+	+	+	+	+
殯葬用地	×	+	×	×	×	+	+	×	+
特定目的事業用地	+	+	+	+	×	+	+	+	+

說明：一、「×」為不允許變更編定為該類使用地。但本規則另有規定者，得依其規定辦理。二、「+」為允許依本規則規定申請變更編定為該類使用地。

五、非都市土地違規查處

■土地使用之檢查

- 非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣(市)政府管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣(市)政府處理。(管制規則第5條第1項)
- 鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。(第5條第2項)
- 直轄市或縣(市)政府為處理第1項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。(第5條第3項)
- 違反本規則同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。(第55條)
- 依目的事業主管機關核定事業計畫編定或變更編定、或經目的事業主管機關同意使用者，目的事業主管機關應檢查是否依核定計畫使用，違反使用者，應函請直轄市或縣(市)聯合取締小組查處，並通知土地所有權人。(管制規則第54條)
- 上開聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查有無依原核定計畫使用。(管制規則第5條第4項)

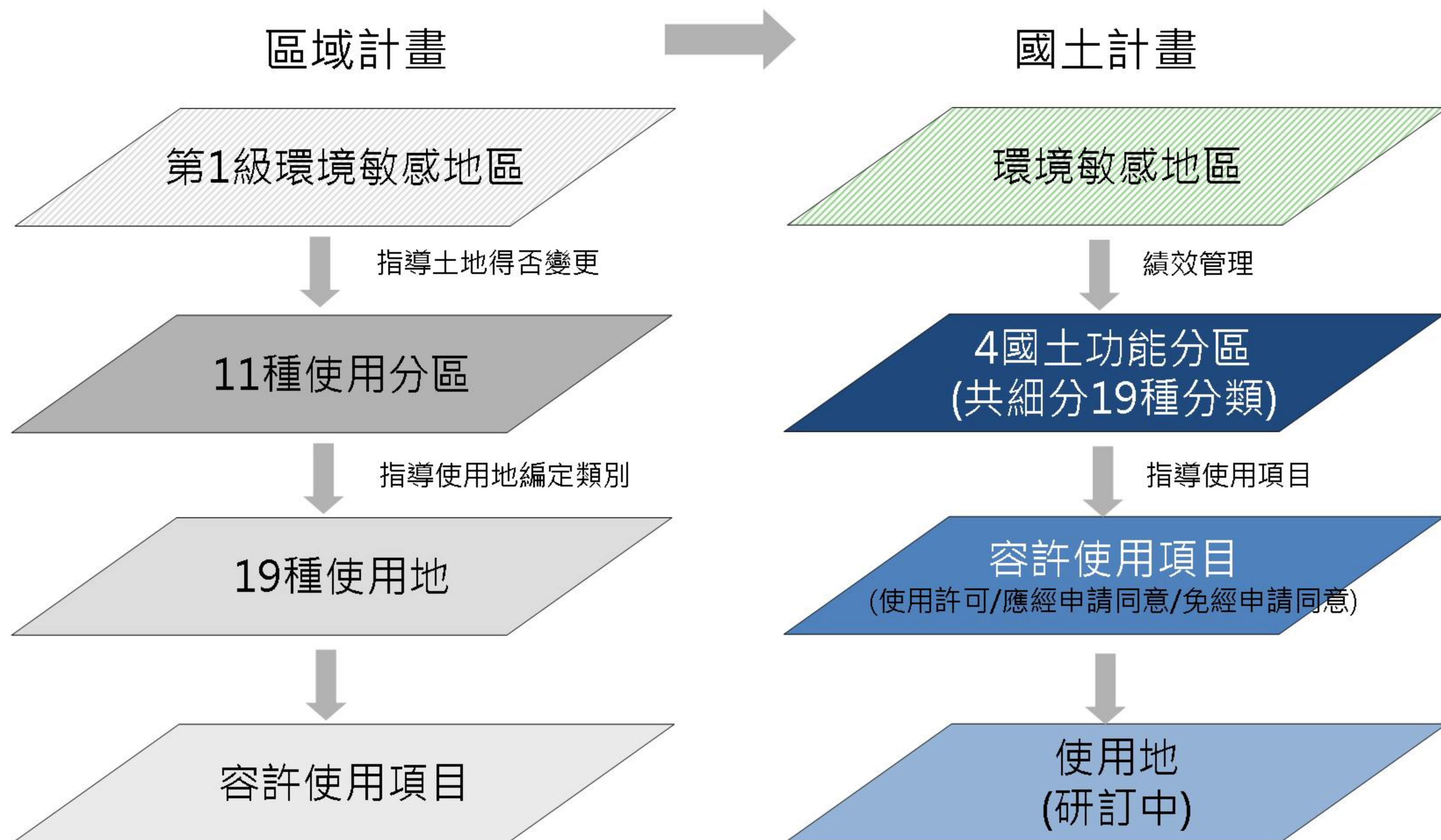
五、非都市土地違規查處

■違反使用管制之處理

- 違反第15條第1項之管制使用者，由直轄市、縣（市）政府處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。
- 經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。
- 前2項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。(區域計畫法第21條)
- 違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依「行政執行法」辦理外，並得處6個月以下有期徒刑或拘役。(區域計畫法第22條)

貳、國土計畫土地使用管制系統

一、國土計畫土地使用管制結構



二、國土功能分區分類

- 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 (待定期)	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、國土功能分區分類

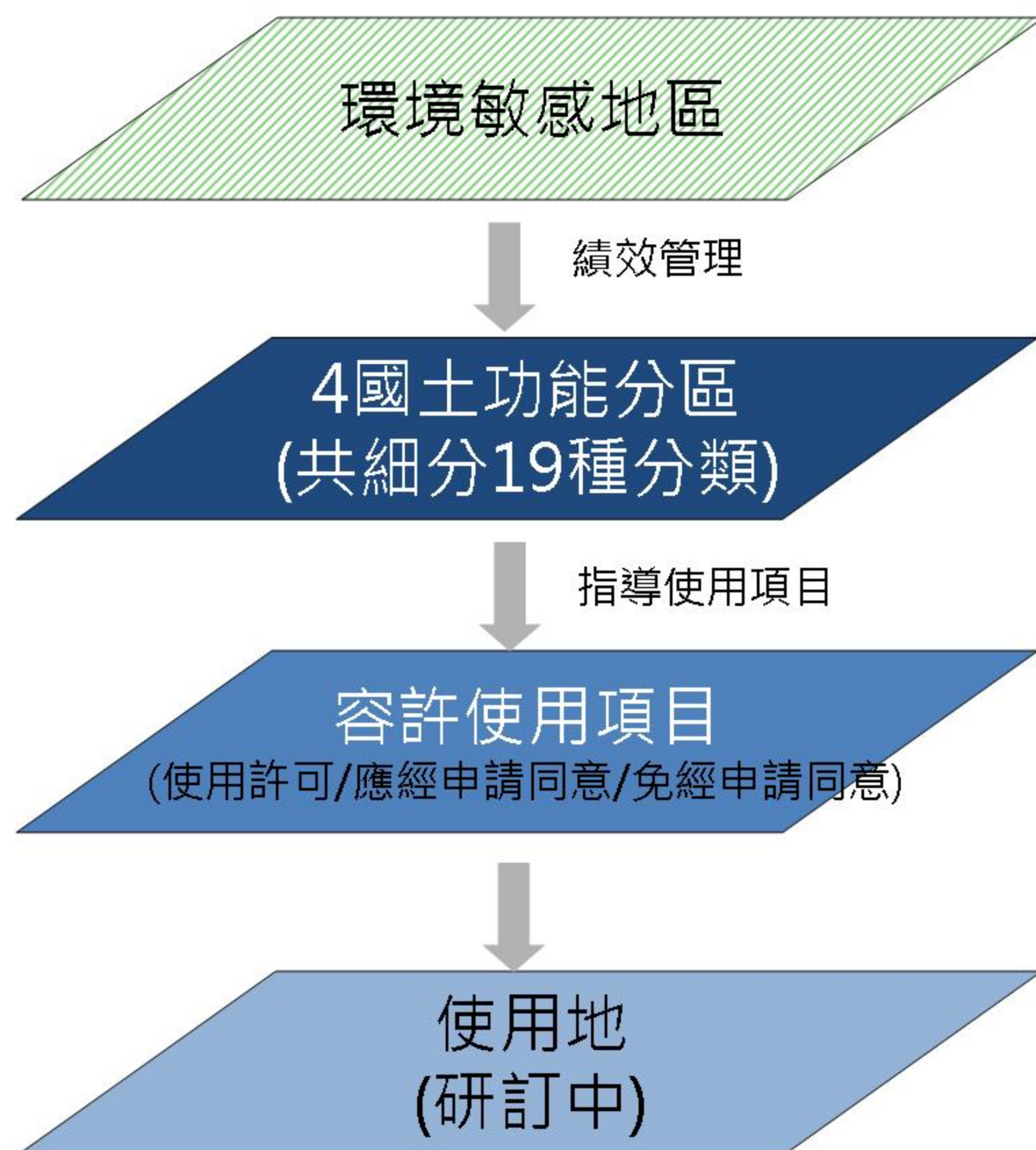
計畫	現行區域計畫	全國國土計畫
劃設機關	非都市土地11種使用分區均由直轄市、縣(市)政府劃定後，陳報本部核定。	國土功能分區由 <u>縣市國土計畫主管從各類環境敏感地區中考量其性質與分布</u> ，就其中屬於珍貴森林資源、生態環境及水源涵養等重要自然資源及生物多樣性環境，在空間分布上從山脈、河川及海岸構成之生態廊道以及考量安全且必要之範圍， <u>劃設為國土保育地區</u> 後，陳報本部核定。
區數	11種使用分區。	國土功能分區分為4類。
查詢	土地登記謄本。	本署將建立查詢平台。

二、國土功能分區分類

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。

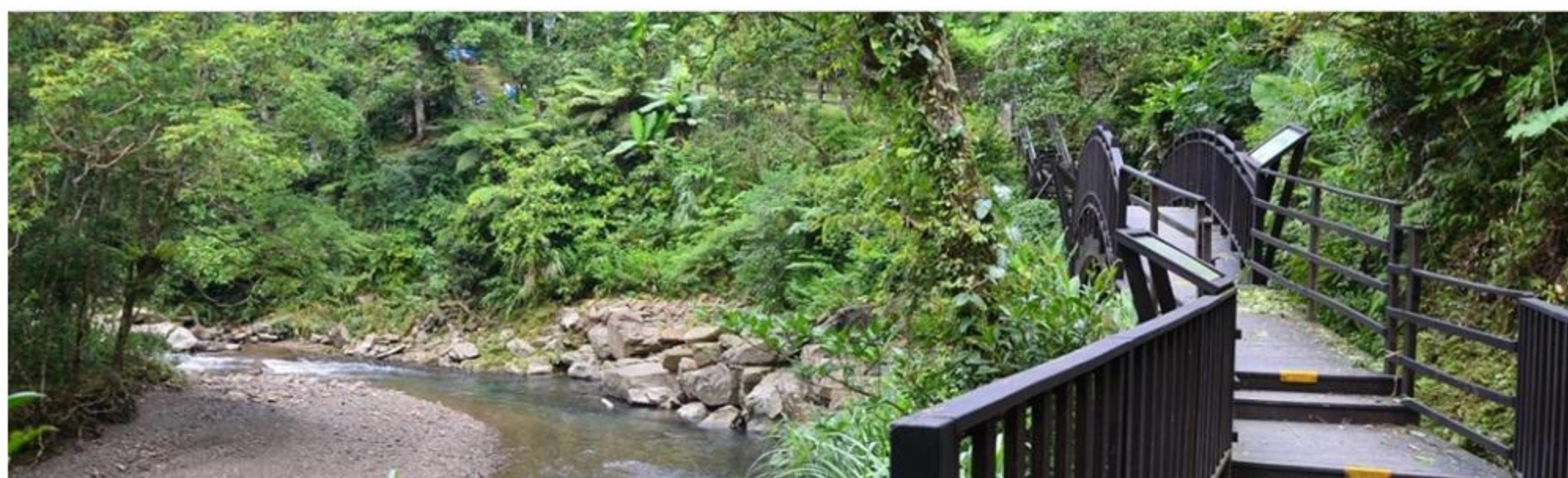
三、國土計畫土地使用管制方式



- 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，研訂得容許使用項目，並依據容許使用項目給予適當使用地編定類別。
- 與現行差異：區域計畫依據使用地類別，訂定容許使用項目，完全忽視使用分區及環境敏感地區之方式不同。

三、國土計畫土地使用管制方式

國土保育地區



依據 環境敏感度、性質

第 **1** 類 環境敏感程度高

第 **2** 類 環境敏感程度低

第 **3** 類 國家公園

第 **4** 類 都市計畫保護區

三、國土計畫土地使用管制方式

國保一

- 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。

三、國土計畫土地使用管制方式

國保二

- 1.提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等資源之永續經營，土地使用在不超過環境容受力下，得允許一定規模以下開發利用或建築行為，以避免重要自然資源與環境破壞。
- 2.一般性公共設施、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之日用品零售及服務設施，得申請使用。
- 4.生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施，原則應經申請使用許可，其建築量體限制在一定規模以下，且以必要性需求為限。
- 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。

三、國土計畫土地使用管制方式

農業發展地區



依據 生產條件、性質

第 **1** 類 生產條件優良

第 **2** 類 生產條件一般

第 **3** 類 林業、坡地範圍

第 **4** 類 農村居住區域

第 **5** 類 都市優良農地範圍

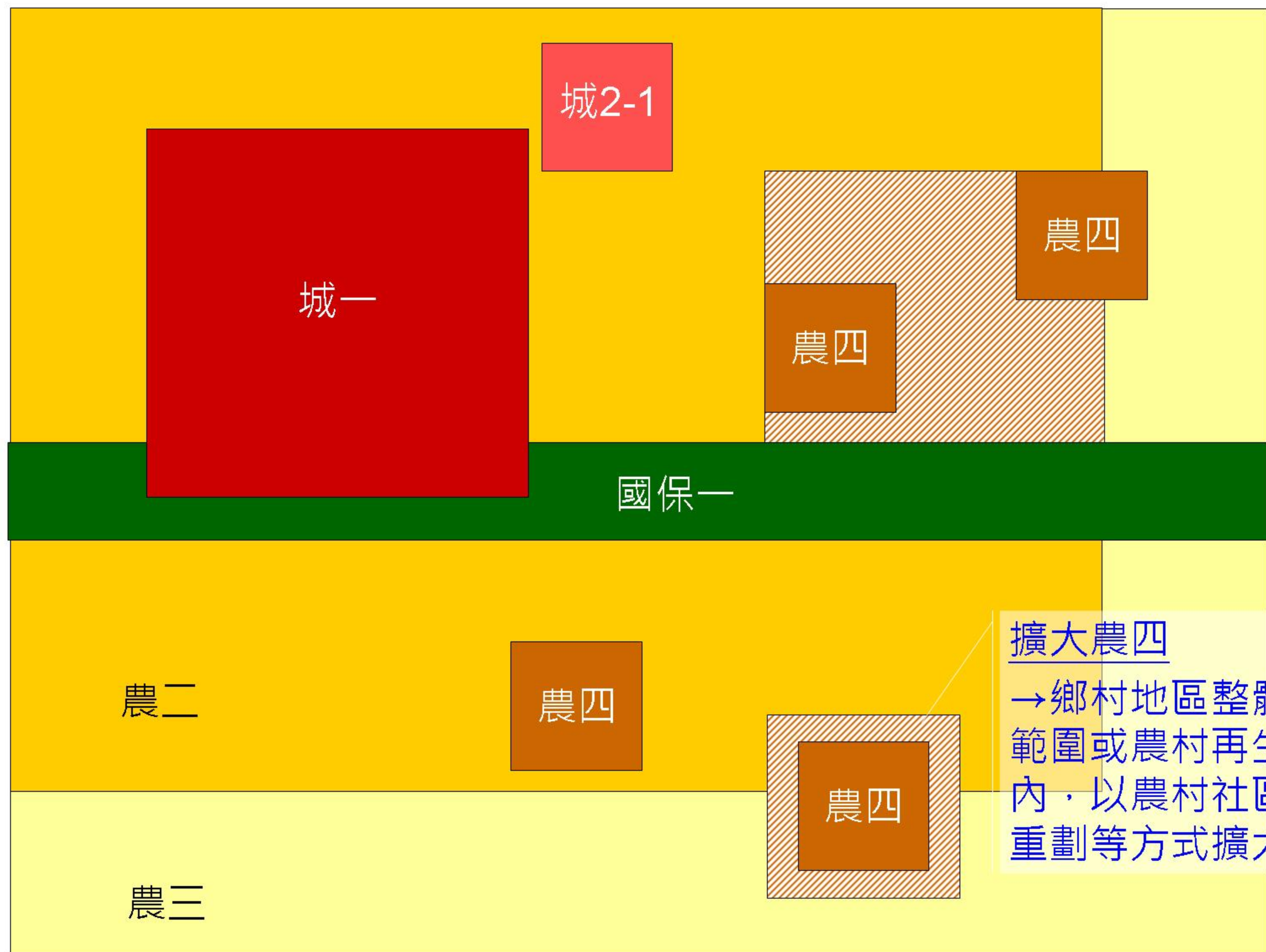


三、國土計畫土地使用管制方式

農業發展地區

■ 基本原則

- ◆ 針對農業發展地區之「非農業使用」項目，以下列行為為限：
 - (1) 屬政府興辦國防、重大之公共設施或公共事業等，依本法規定所為之使用，其規劃使用方式儘量避免造成農地切割及碎裂等不利農耕情形。
 - (2) 因農產業發展之需要，與農業具相容性之使用行為，並不得影響整體農業生產環境。
 - (3) 合於本法第32條第1項，區域計畫實施前之使用、原有之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。
- ◆ 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。
- ◆ 屬於鄉村地區整體規劃範圍、農村再生範圍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。上述範圍及農業發展地區第四類土地以外，除提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施者，不得新增住商、工業使用。



三、國土計畫土地使用管制方式

農發一

- 1.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。
- 2.為確保國家的糧食安全，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.本地區具有優良糧食生產功能，應儘量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.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。

三、國土計畫土地使用管制方式

農發二

- 1.得依農業產業特性給予不同程度之使用管制，並減少非農業使用項目，以維持農業生產、維護糧食安全之功能。
- 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、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用，但仍以農用為原則，並避免農地持續流失。
- 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。

三、國土計畫土地使用管制方式

農發三

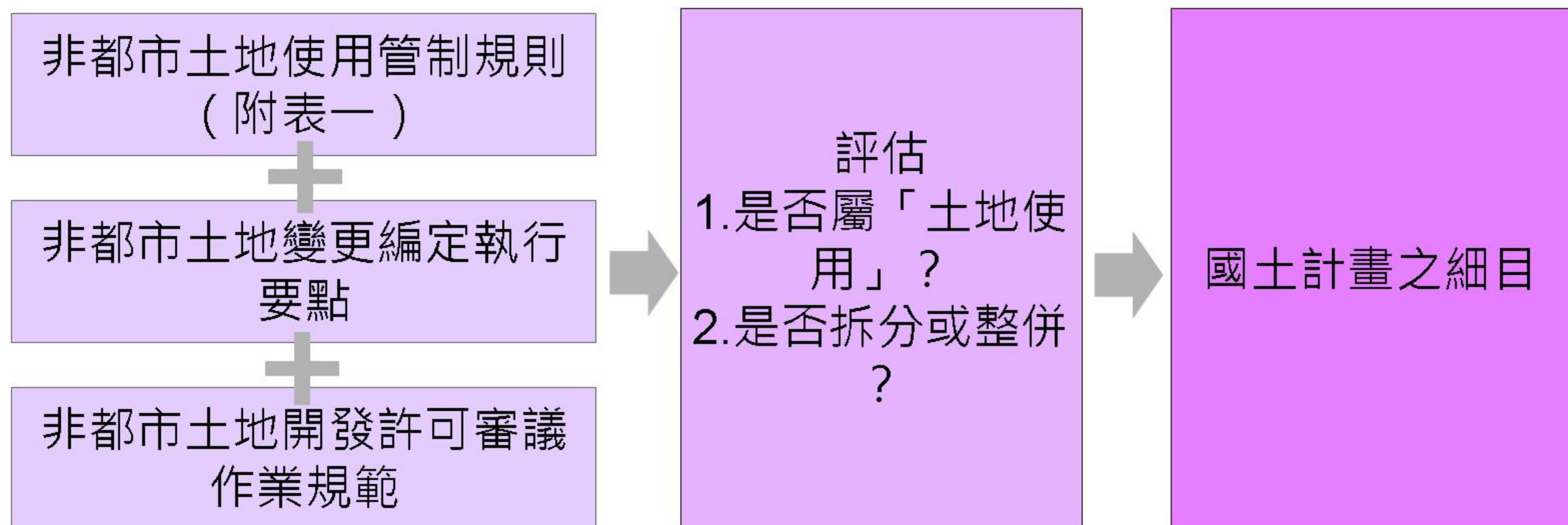
1. 為提供坡地農業及供營林使用之地區。
2. 從事坡地農業、林產業經營時，應儘量順應自然地形地貌，避免改變原有地形地貌或有大規模整地行為，以維護地表植被排水與入滲之功能，以避免坡地災害發生。
3. 本地區土地使用以適合坡地農業生產及必要產製儲銷設施使用，以及營林必要之設施使用，應儘量避免非坡地農業及非林產業發展所需設施容許使用。從事前述開發利用時應儘量順應自然地形地貌，避免大規模整地行為。
4. 屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

三、國土計畫土地使用管制方式

農發四

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. 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。

- 以現行非都市土地使用管制規則第6條附表一所列細目、非都市土地變更編定執行要點(特定目的事業用地)、非都市土地開發許可審議作業規範之開發項目為範疇，按下列原則予以檢視：
 1. 檢視是否確屬土地使用範疇(如屬點狀設施、並非長久定著者，則評估刪除)？
 2. 是否有利於進行土地使用管制？
 3. 是否修正名稱？
 4. 拆分或整併？
- 現行非都市土地既有使用項目，除非按前開原則評估後決定刪除，否則均予保留。



◎使用地訂定評估原則 (B)

原則1：是否有明確使用範疇（即容許使用項目、細目），且如納入其他使用地後，將對其他使用地產生重大負面影響。

原則2：是否需要特定使用強度（即建蔽率、容積率），且如納入其他使用地後，並未符合管制或發展需求者。

原則3：是否不需要耗費大量行政成本（包含時間、人力、經費、資源等）進行重新調查及重新編定。

原則4：是否具有導正現況、引導正向發展、有利管制等功能，符合當前國土空間規劃理念。

現行非都市土地使用地	國土計畫使用地(草案)
01甲種建築用地	01建築用地
02乙種建築用地	
03丙種建築用地	
04丁種建築用地	02產業用地
05農牧用地	03農業生產用地
	04農業設施用地
06林業用地	05林業用地
07養殖用地	06養殖用地
08鹽業用地	07礦石用地
09礦業用地	
10窯業用地	
11交通用地	08交通用地
12水利用地	09水利用地
13遊憩用地	10遊憩用地
14古蹟保存用地	11文化資產保存用地
15生態保護用地	12生態保護用地
16國土保安用地	13國土保安用地
17殯葬用地	14殯葬用地
18海域用地	15海域用地
19特定目的事業用地	16特定用地
	17宗教用地
	農田水利用地【評估中】
	氣象用地【評估中】
	原住民族部落用地【評估中】
	港埠用地【評估中】

◎ 使用地下之容許使用項目及細目 (A+B)

草案

使用地	容許使用項目
建築用地	45.住宅
	47.日用品零售及服務設施
	49.無公害性小型工業設施
產業用地	27.電磁波相容檢測實驗室
	48.自然泉飲用水包裝設施
	50.工業設施
	51.工業社區
農業生產用地	52.生物科技產業設施
	01.農作使用（包括牧草）
	02.農舍
農業設施用地	04.農作產銷設施
	05.農產品集散批發運銷設施
	06.畜牧設施
	08.休閒農業設施
	09.農村再生設施
林業用地	10.動物保護相關設施
	12.林業使用
	13.林業設施
	14.森林遊樂設施
養殖用地	15.自然保育設施
	07.水產養殖設施

使用地	容許使用項目
礦石用地	60.礦石開採及其設施
	61.採取土石
	62.砂土石碎解洗選加工設施
	63.鹽業設施
	64.窯業使用及其設施
	65.營建剩餘土石方處理設施
交通用地	21.運輸設施
	22.運輸服務設施
	23.停車場
	24.貨櫃集散設施
	25.氣象設施
	26.通訊設施
水利用地	17.水源保護設施
	31.自來水設施
	32.水利設施
	33.滯洪設施
	34.其他經河川或排水管理機關核准者
	35.溫泉井及溫泉儲槽
	58.水岸遊憩設施

◎ 使用地下之容許使用項目及細目 (A+B)

草案

使用地	容許使用項目
遊憩用地	53.旅館
	54.觀光遊憩管理服務設施
	55.遊憩設施
	56.戶外遊憩設施
	57.戶外公共遊憩設施
文化資產保存用地	59.文化資產保存設施
生態保護用地	16.生態體系保護設施
國土保安用地	19.綠地
	20.隔離綠帶
殯葬用地	11.寵物骨灰灑葬區
	66.殯葬設施

使用地	容許使用項目
特定用地	28.油（氣）設施
	29.電力設施
	30.再生能源相關設施
	36.廢棄物處理設施
	37.廢（汙）水處理設施
	38.行政設施
	39.文化設施
	40.教育設施
	41.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
	42.衛生及福利設施
	43.國防設施
	44.安全設施
宗教用地	46.宗教建築
	03.私設通路
	18.水土保持設施

依106年9月12日機關研商會議討論結果：

- 1.擬申請礦石開採及其設施、採取土石者：得於「國土保育地區第2類」、「農業發展地區第3類」申請使用。
- 2.擬申請砂石碎解洗選加工設施者：得於「國土保育地區第2類」、「農業發展地區第3類」、「城鄉發展地區第2-1類」申請使用。
- 3.擬申請鹽業設施者：得於「國土保育地區第2類」、「農業發展地區第3類」、「城鄉發展地區第2-1類」申請使用。

項目	細目	國保1	國保2	國保3	國保4	海洋	農1	農2	農3	農4	農5	城一	城2-1	城2-2	城2-3	城3
60. 礦石開採及其設施	探採礦	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	貯礦場及廢土堆積場	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	臨時性工寮、炸藥庫	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	水土保持設施	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	載運礦石之索道相關設施	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	礦業廠庫或其所需房屋	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	其他在礦業上必要之非固定性工程設施及其附屬設施	×	○				×	×	○	×			×		×	×
61. 採取土石	土石採取	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	土石採取場	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	土石採取廠房暨產品加工之設施	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	水土保持設施	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	砂石堆置、儲運、土石碎解洗選場及其一貫作業之預拌混凝土場、瀝青拌合場	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	其他在土石業上必要之工程設施及附屬設備	×	○				×	×	○	×			×		×	×

項目	細目	國保1	國保2	國保3	國保4	海洋	農1	農2	農3	農4	農5	城一	城2-1	城2-2	城2-3	城3
62. 砂土石碎解洗選加工設施	砂土石碎解洗選設施廠房或相關加工設施	×	○				×	×	○	×			○		×	×
	砂土石堆置、儲運場	×	○				×	×	○	×			○		×	×
	附屬之預拌混凝土廠、瀝青拌合廠及辦公廳、員工宿舍、倉庫	×	○				×	×	○	×			○		×	×
	附屬之加儲油（氣）設施	×	○				×	×	○	×			○		×	×
	環境保護及景觀維護設施	×	○				×	×	○	×			○		×	×
	其他必要之砂土石碎解洗選加工設施	×	○				×	×	○	×			○		×	×
63. 鹽業設施	鹽田及鹽堆積場	×	○				×	×	○	×			○		×	×
	倉儲設施	×	○				×	×	○	×			○		×	×
	鹽廠及食鹽加工廠及辦公廳員工宿舍	×	○				×	×	○	×			○		×	×
	轉運設施	×	○				×	×	○	×			○		×	×
	其他必要之鹽業設施	×	○				×	×	○	×			○		×	×

項目	細目	國保1	國保2	國保3	國保4	海洋	農1	農2	農3	農4	農5	城一	城2-1	城2-2	城2-3	城3
64. 窯業使用及其設施	自用窯業原料取土	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	窯業原料或成品堆置場	×	×				×	×	×	×			○		×	○
	窯業製造	×	×				×	×	×	×			○		×	○
	廠房	×	×				×	×	×	×			○		×	○
	水土保持設施	×	○				×	×	○	×			×		×	×
	單身員工宿舍及其必要設施	×	×				×	×	×	×			○		×	○
65. 營建剩餘土石方處理設施	暫置收納營建剩餘土石方場所	×	×				×	○	×	×			×		×	×
	水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用暫置處理設施	○	○				×	×	○	×			×		×	×
	營建剩餘土石方資源之暫屯、堆置、最終填埋設施	×	○				×	×	○	×			×		×	○
	土資場相關設施（特）	×	○				×	×	○	×			×		×	×

三、國土計畫土地使用管制方式

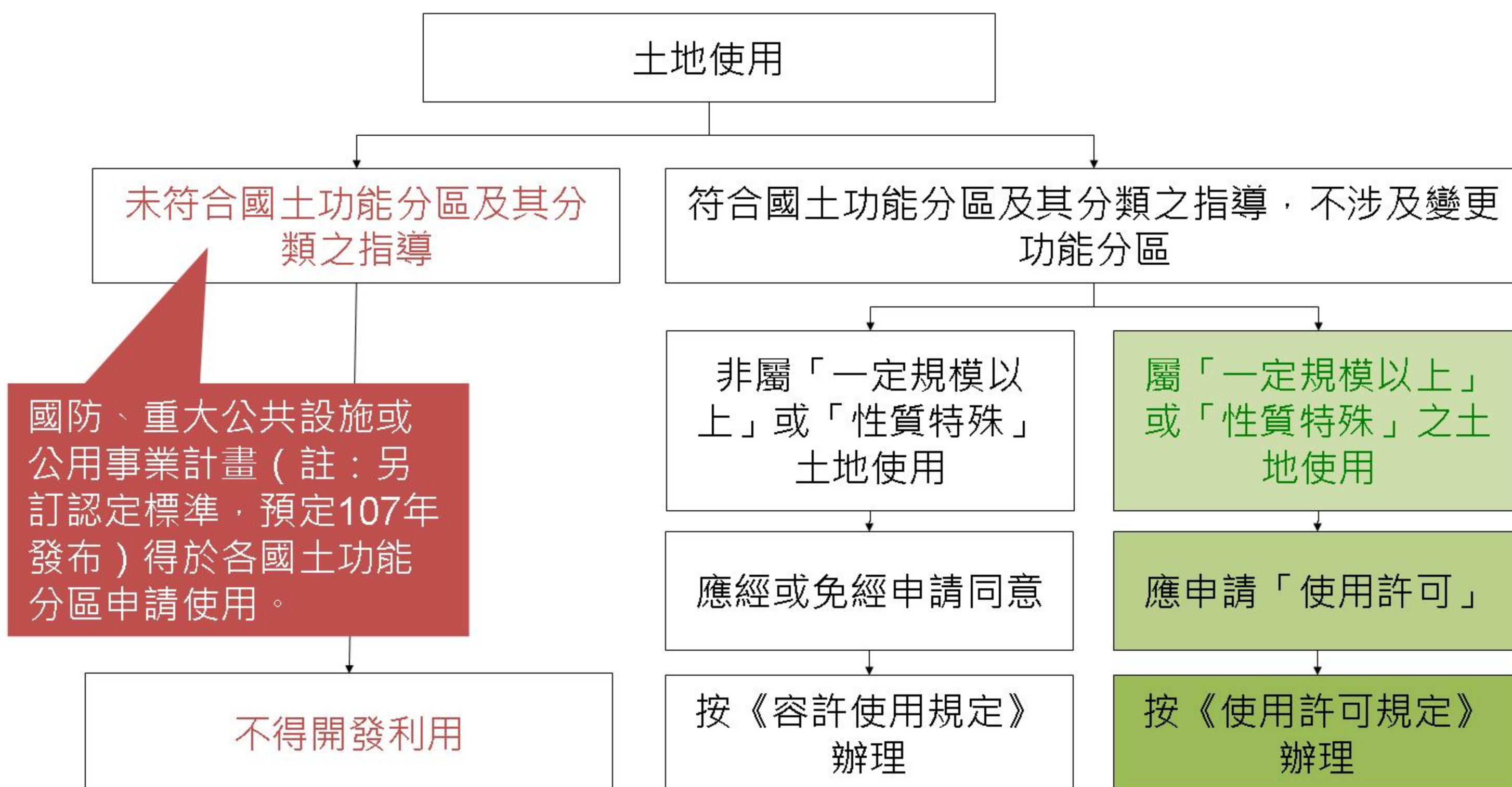
- 每一種國土功能分區分類均有一張容許使用表。(共10張)

表 7 使用地容許使用項目 (「●」代表免經同意；「○」代表應經國土機關同意使用；「×」代表不允許使用)

容許使用 使用地	容許使用 項目	許可細目	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 3 類	第 4 類	第 1 類	第 2 類	第 3 類	第 4 類	第 5 類	第 1 類	第 2-1 類	第 2-2 類	第 2-3 類	第 3 類
(一)建築用地	38.住宅	住宅	×	×			×	×	×	○			●		×	●
	46.住宿設施	民宿	×	×			×	○	○	○			●		○	●
		國際觀光旅館	×	×			×	×	×	×			×		×	×
		觀光旅館	×	×			×	×	×	×			×		×	×
		一般旅館	×	○			×	×	×	×			×		×	×
		其他住宿設施	×	○			×	○	○	○			●		○	●
	40.商業及服務設施	零售設施	○	○			○	○	○	○			●		○	●
		倉儲設施	×	×			×	×	×	○			●		×	●
		批發設施	×	×			×	×	×	○			●		×	●
		餐飲設施	○	○			○	○	○	○			●		○	●
		會展設施	×	×			×	×	×	×			○		×	×
		其他商業及服務設施	×	×			×	×	×	○			●		×	●
	28.再生能源相關設施	再生能源發電設施	×	×			×	×	×	○			○		×	○
		再生能源輸電、配電、變電設施	○	○			○	○	○	○			●		○	○
		其他再生能源相關設施	×	×			×	×	×	○			○		×	○
(二)產業用地	(略)															
(三)農業用地	03.農作生產設施	育苗作業室	○	○			●	●	●	○			×		●	×
		菇類栽培設施	○	○			●	●	●	○			×		●	×
		溫室或網室	○	○			●	●	●	○			×		●	×
		作物栽培及培養設施	○	○			●	●	●	○			×		●	×
		堆肥舍(場)	○	○			●	●	●	○			×		●	×
		農機具室	○	○			●	●	●	○			×		●	×
		曬場	○	○			●	●	●	○			×		●	×
		管理室、農業資材室	○	○			●	●	●	○			×		●	×
	04.農產	農產品批發零售場	×	×			○	○	○	○			×		○	×

三、國土計畫土地使用管制方式

- 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)



三、國土計畫土地使用管制方式

區域計畫法

- 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可使用細目使用。(管制規則第6條第1項)

- 需經申請許可者，應檢附相關文件向目的事業主管機關申請核准。
- 目的事業主管機關得視實際需要訂定審查作業要點。

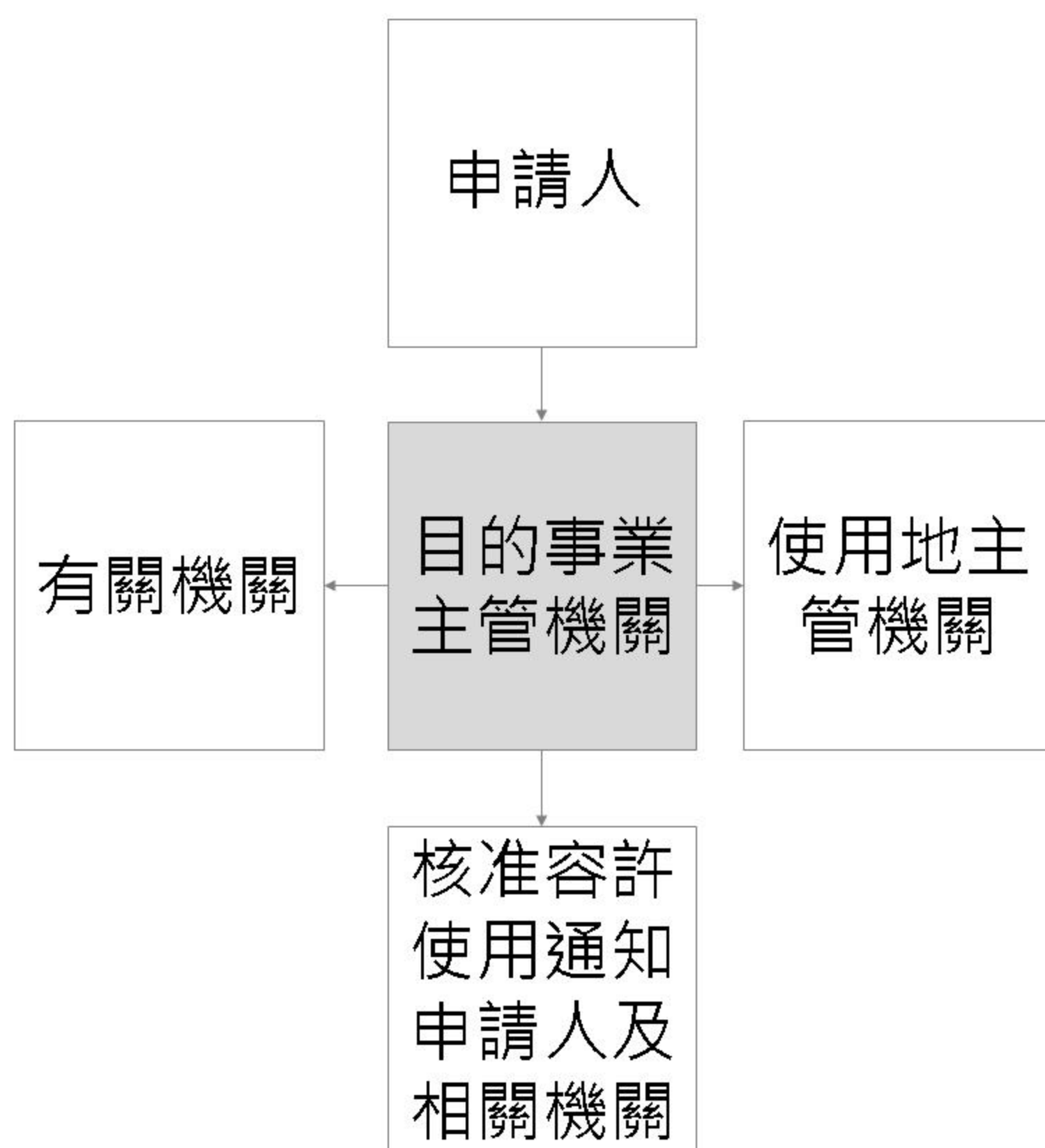
國土計畫法

- 依據國土功能分區分類訂定應經申請同意使用項目、免經申請同意使用項目，進行土地使用管制，並編定為適當使用地類別。

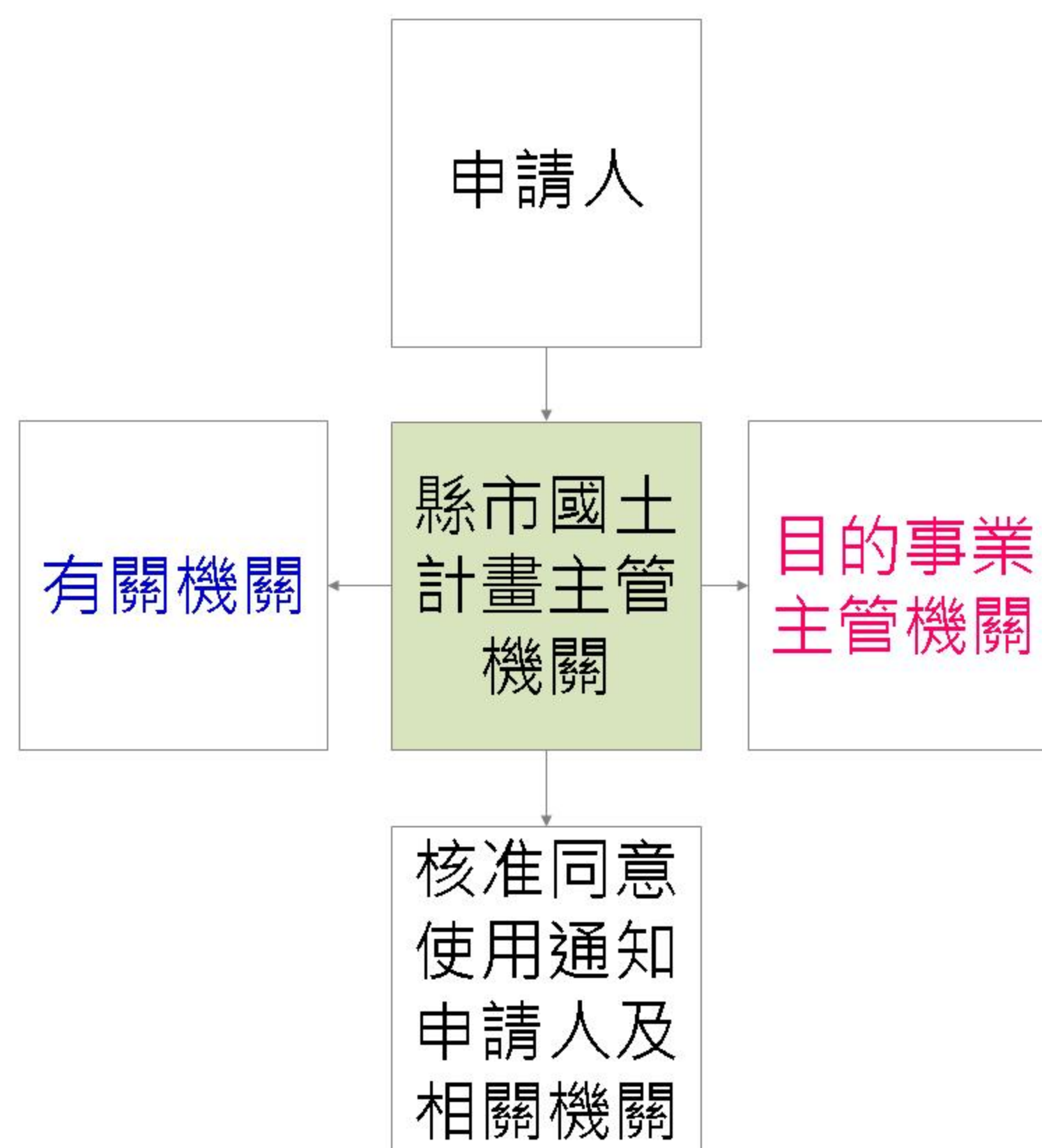
- 應經申請同意使用者，應檢附相關文件向國土計畫主管機關申請核准。
- 本部訂定應經申請同意使用審查相關規定。

三、國土計畫土地使用管制方式

區域計畫法



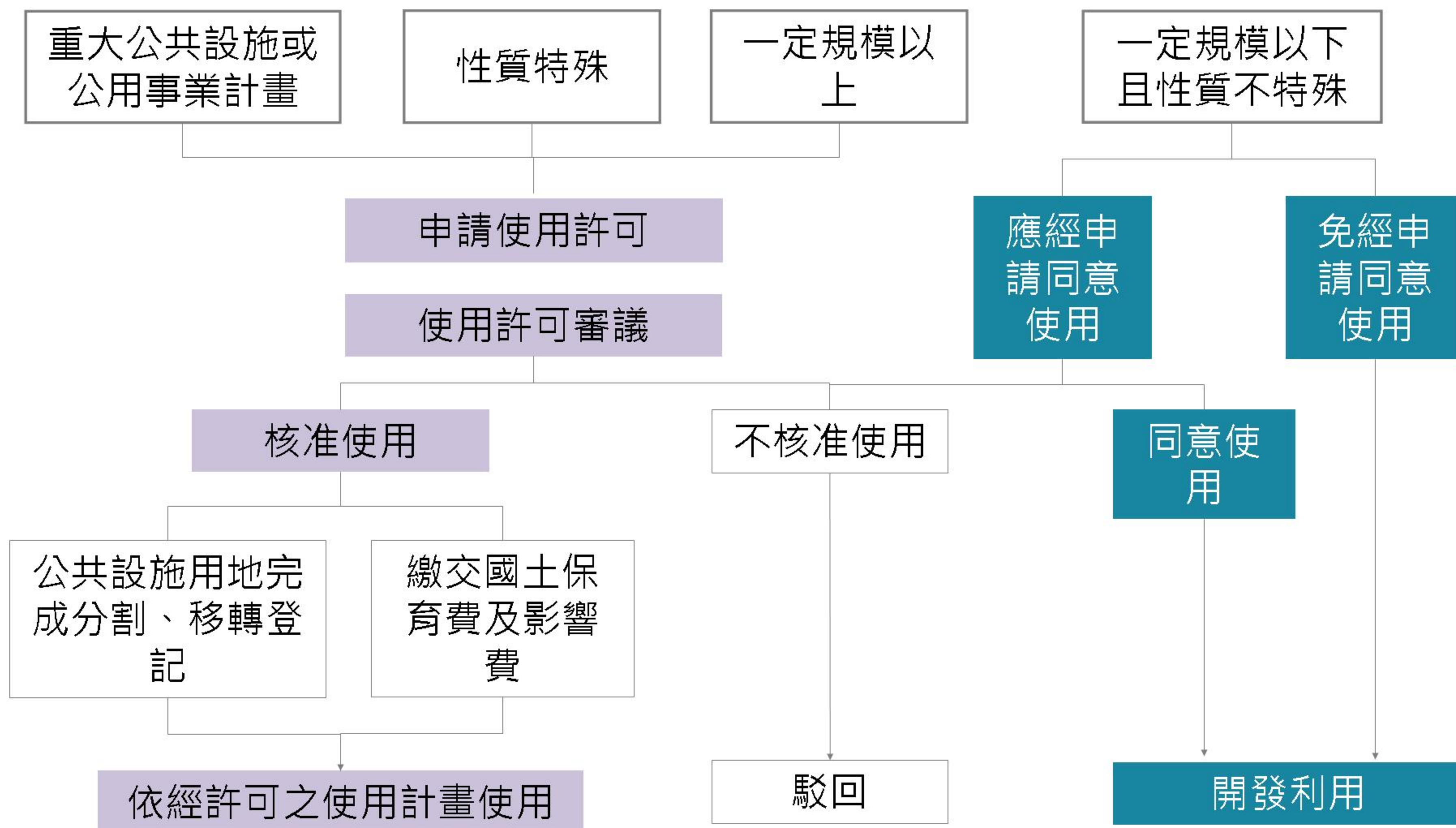
國土計畫法



三、國土計畫土地使用管制方式

	容許使用	→ 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	- 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 - 縣市政府可以另外再訂管制規定
容許使用	由目的事業主管機關審查 (例如，農業單位)	由縣市國土計畫主管單位 (城鄉局、都發局或地政局)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	可，由縣市國土計畫主管單位會商有關機關審查同意

三、國土計畫土地使用管制方式

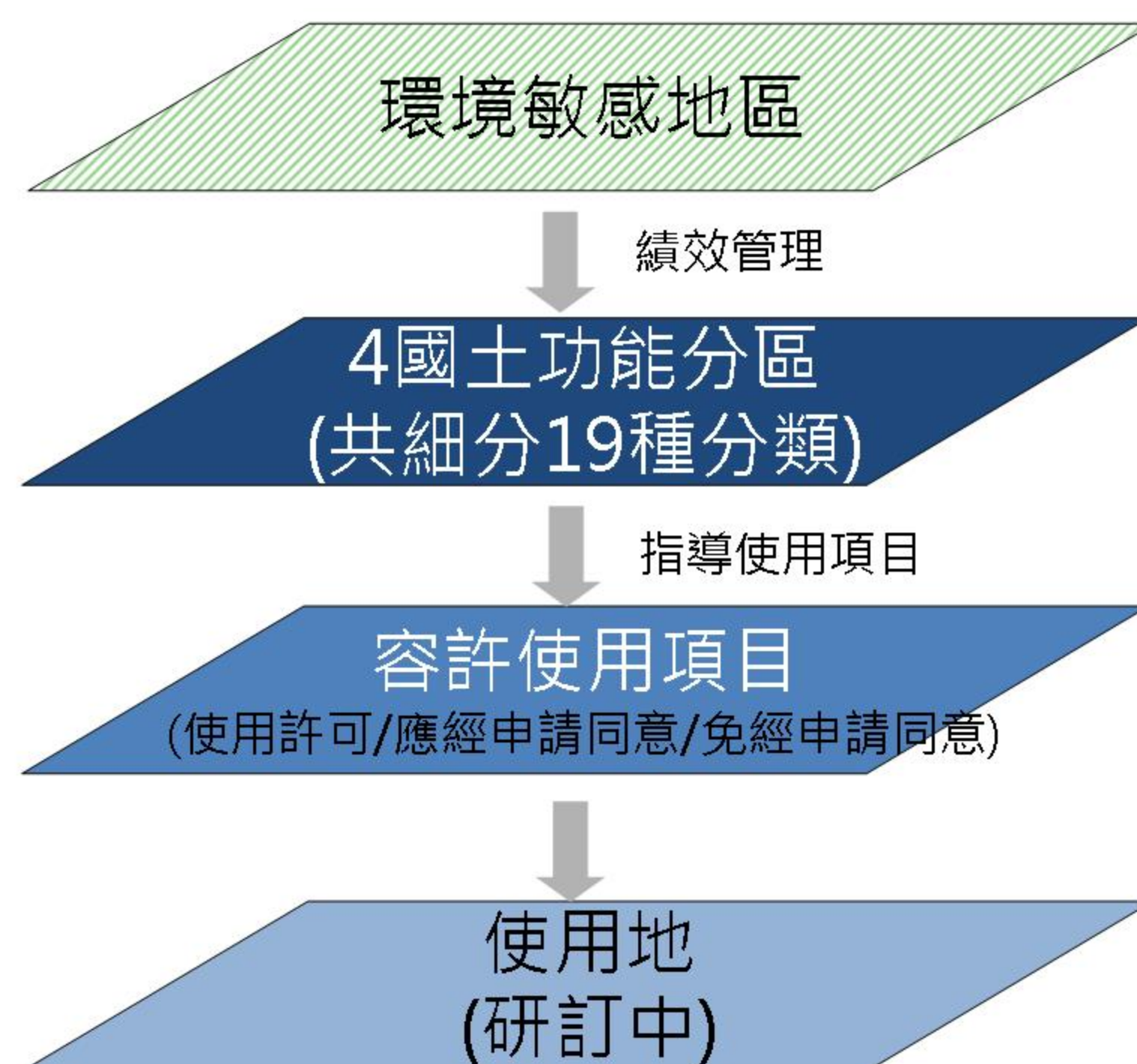


三、國土計畫土地使用管制方式

	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	<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。 <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。

四、國土計畫環境敏感地區

- 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

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

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）

四、國土計畫環境敏感地區

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>仍係由相關目的事業主管機關劃設公告</u> ，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	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。 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。 3.亦應符合目的事業主管法令。	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。 <u>2.並無禁止限制變更使用地之規定。(但不得變更國土功能分區！)</u> 3.亦應符合目的事業主管法令。
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。

四、國土計畫環境敏感地區

水庫集水區

水庫集水區範圍（供家用或供公共給水）範圍由水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，由各目的事業主管機關落實執行，始得依規定開發利用，開發行為不得影響水庫集水區（供家用或供公共給水）保育實施計畫之執行，其使用土地應申請使用許可者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用指導事項及下列（一）～（四）規定辦理；應經申請同意使用者，依所屬國土功能分區及其分類之土地使用指導事項及下列（一）～（二）規定辦理：

- （一）開發案採低密度開發利用，申請人並應提出土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意。
- （二）申請人應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合水源水質水量保護區放流水標準後排放區內水體。
- （三）申請人應於直轄市、縣（市）政府指定地點設置水質監測設施，且監測資料應定期送直轄市、縣（市）政府備查。開發位置已納入污水下水道系統或鄰近區域已有水質監測設施，足以進行水質管控，經直轄市、縣（市）政府同意者，得免設置水質監測設施。
- （四）申請人應於完成使用地變更編定異動前，提撥一定年限之維護管理保證金至直轄市、縣（市）政府專戶，以確保前述廢（污）水處理設施、水質監測設施有效營運。

四、國土計畫環境敏感地區

水庫集水區

計畫	現行區域計畫	全國國土計畫
劃設機關	水庫主管機關。	水庫主管機關。
分類	分為 2 類(供家用/非供家用)；其中，供家用或供公共給水者，再分為是否與水資源相關。	分為 2 類(供家用/非供家用)；其中，供家用或供公共給水者，者不再分級。
土地使用管制	1. 家用或供公共給水，且屬水資源相關者，不得申請變更設施型使用分區或使用地。 2. 家用或供公共給水，非屬與水資源相關者，得申請變更為設施型使用分區(或使用地)，但有 4 項(或 2 項)應辦事項。	1. 屬國土保育地區第一類者，依該分類管制規定辦理。 2. 範圍內既有都市計畫區、鄉村區，劃設為城鄉發展地區，加強建設廢污水處理設施，避免污染水源。 3. 範圍內供農業使用土地，劃設為農業發展地區，由農業主管機關加強管理其農藥、肥料及畜牧廢棄物排放。 4. 範圍內其他供林木經營或屬地質敏感(山崩與地滑、土石流)、水質保護等土地，劃設為國土保育地區第二類，允許聚落所需居住或服務設施。 5. 家用或供公共給水，不論是否屬與水資源相關者，得申請使用許可(或應經申請同意)，均有 4 項(或 2 項)應辦事項。
查詢	單一窗口查詢平台。	單一窗口查詢平台。

四、國土計畫環境敏感地區

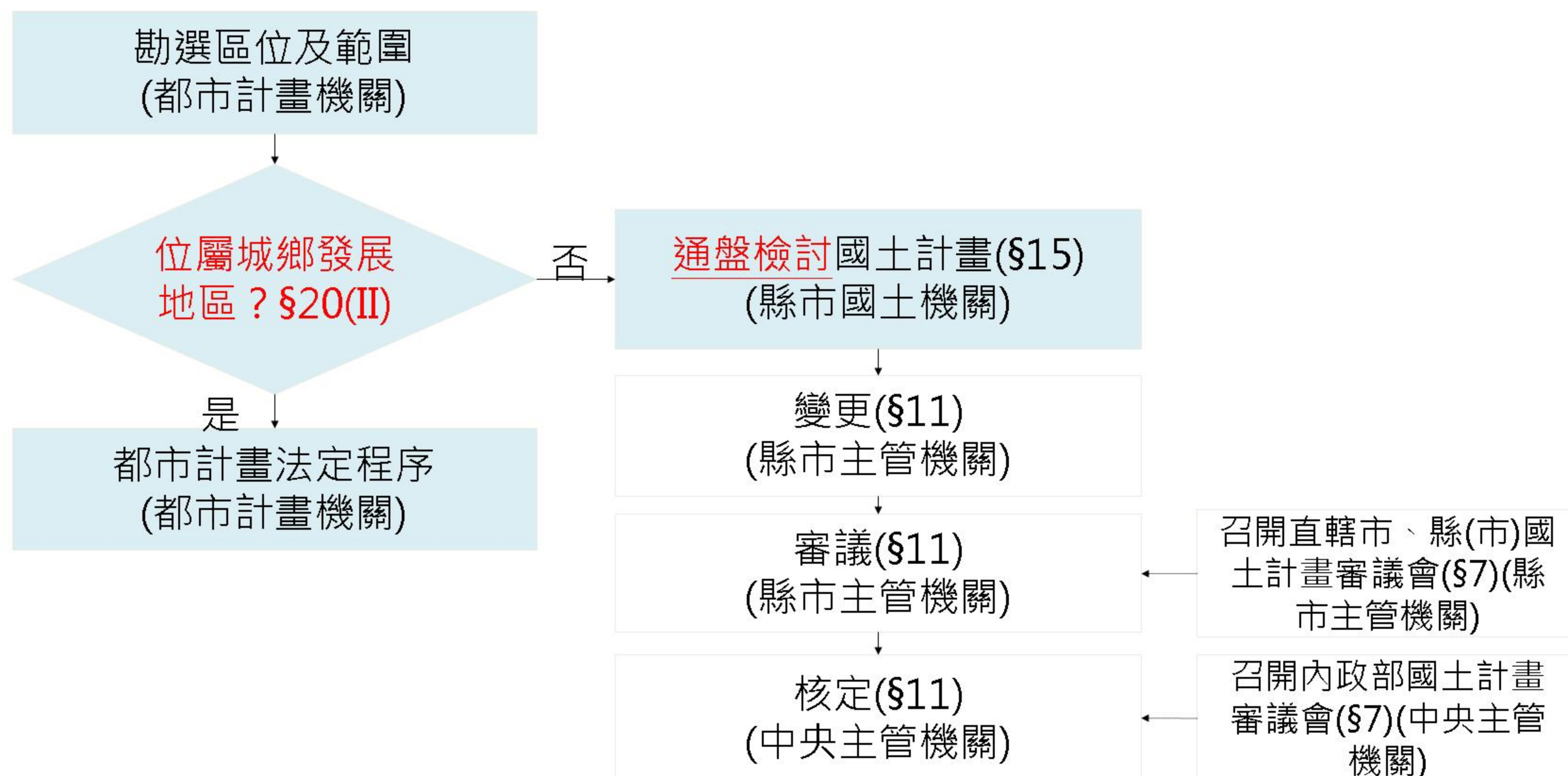
Q：環境敏感地區得否納入未來發展地區？

A：儘量避免使用環境敏感地區，如有下列情形之一須將其劃設為未來發展地區者，應說明納入理由，並按其敏感特性訂定該地區土地使用原則及開發注意事項，作為未來申請開發利用之依據：

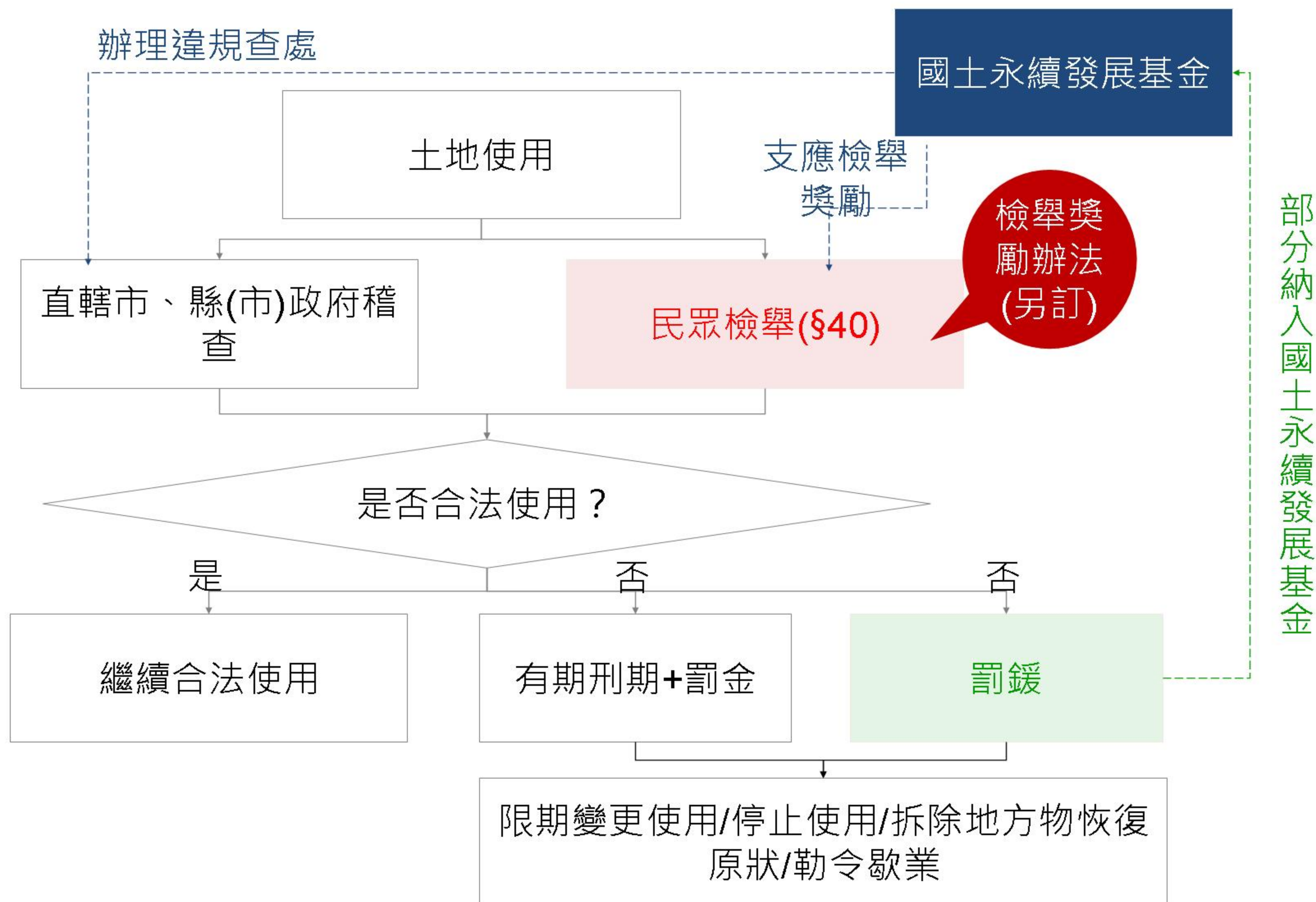
- 1.因整體發展需要，經評估無可避免應使用之環境敏感地區，並不得違反各該環境敏感地區之中央目的事業主管法令禁止或限制規定，或本計畫指導事項。
- 2.環境敏感地區之目的事業主管機關訂有整體發展計畫或政策，或其他機關會商目的事業主管機關而訂有整體發展計畫或政策。

五、國土計畫新訂擴大都市計畫 / 填海造地

- 如有城鄉發展需求，其新訂（或擴大）都市計畫或填海造地案件應以位屬「城鄉發展地區」者為限，且該地區應透過國土計畫通盤檢討方式劃設，不得零星個案變更之。（§20、24）



六、國土計畫違規查處



六、國土計畫違規查處



- 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。

六、國土計畫違規查處

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。	- 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 - 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 - 未依使用許可進行使用：30~150萬 - 違反土地使用管制：6~30萬
對象	行為人為原則，非行為人（土地所有權人、地上物所有人、使用人或管理人）處罰為例外 註：內政部92.11.25台內營字第0920090059號函	行為人。 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。

七、國土計畫因地制宜之土地使用管制

- 直轄市、縣（市）主管機關應依據本法規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣（市）主管機關並得依本法第23條第4項規定，另訂管制規定，報請中央主管機關核定後實施管制，以進行因地制宜之土地使用管制。

另訂管制規定 ≠ 更嚴格的管制

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



七、國土計畫因地制宜之土地使用管制

- 原住民族土地及海域之土地使用管制，於其專法制定完成前，依據本法、都市計畫法或國家公園法進行管制。考量原住民族具有特殊文化風俗，為滿足其居住、耕作及殯葬等土地使用需求，未來得由中央主管機關會同中央原住民族主管機關擬定特定區域計畫，訂定土地利用管理原則，再配合研訂土地使用管制規定，納入國土計畫土地使用管制規則，並依原住民族基本法第21條規定辦理，以將原住民族需求納入規劃考量。

+ 1

原住民族傳統耕作慣俗使用

+ 2

原住民族傳統獵寮使用

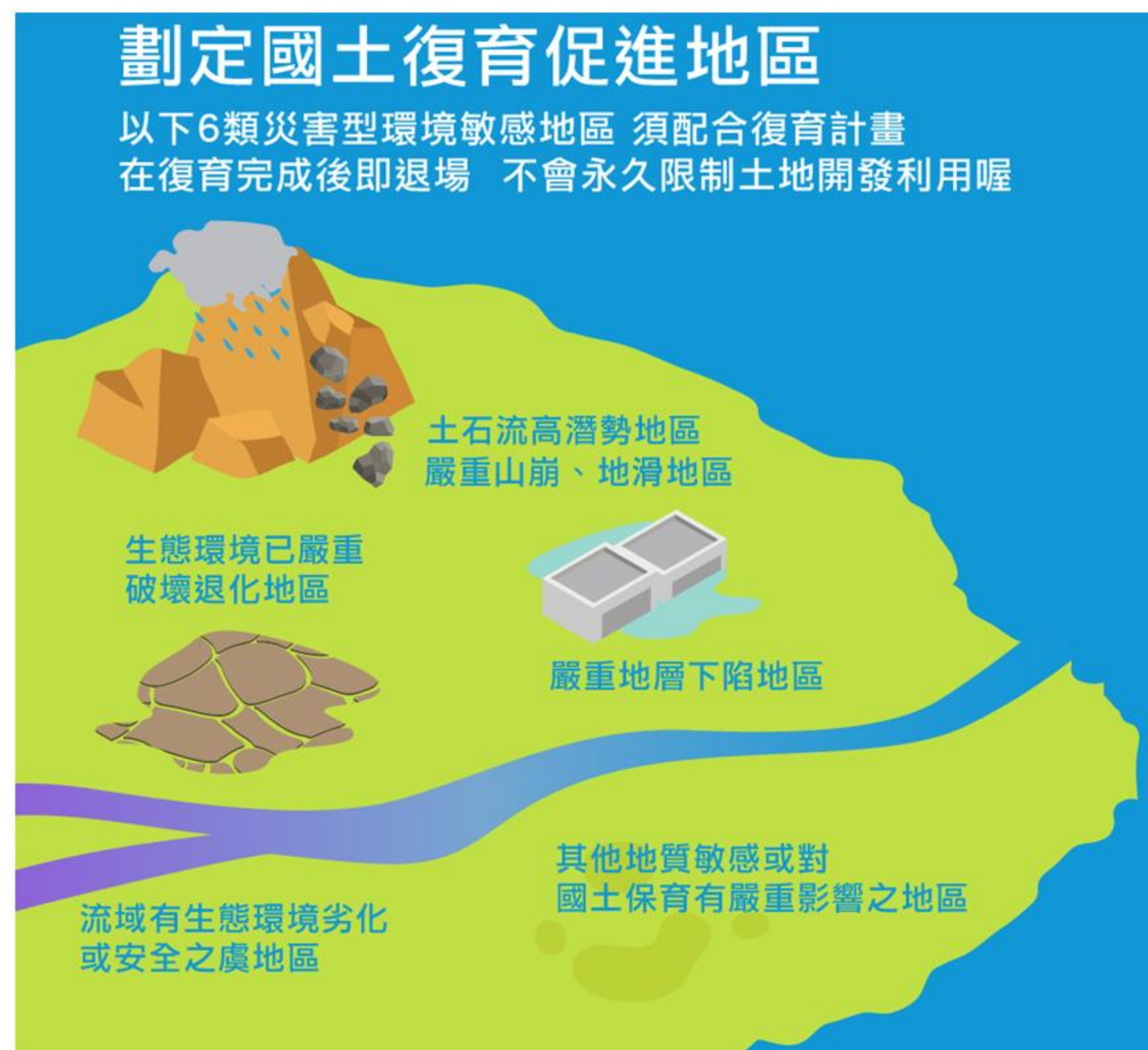
+ 3

原住民族傳統祭儀場所



七、國土計畫因地制宜之土地使用管制

- 依據本法第35條規定，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等地區，經目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區者，以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施；且復育計畫之禁止、相容與限制規定，於各該復育計畫核定後，由中央主管機關配合納入國土計畫土地使用管制規則，以促進國土復育。國土復育促進地區如經公告廢止，中央主管機關並應配合檢討土地使用管制規定。



八、常見問題

國土保育地區是不是只可以保育不能做其他使用？

可以

做其他使用



須符合以下條件

符合管制規則

在不影響自然生態環境、資源永續使用狀態下，容許限度的使用行為

主管機關同意

依據各主管機關法規管轄範圍劃定，因此需由這些主管機關同意使用

環境影響評估

如果涉及環境影響評估規定，也需要通過環境影響評估審議才能開發利用

八、常見問題

可不可以繼續蓋農舍？

可以

申請

回歸農業發展條例規定辦理！

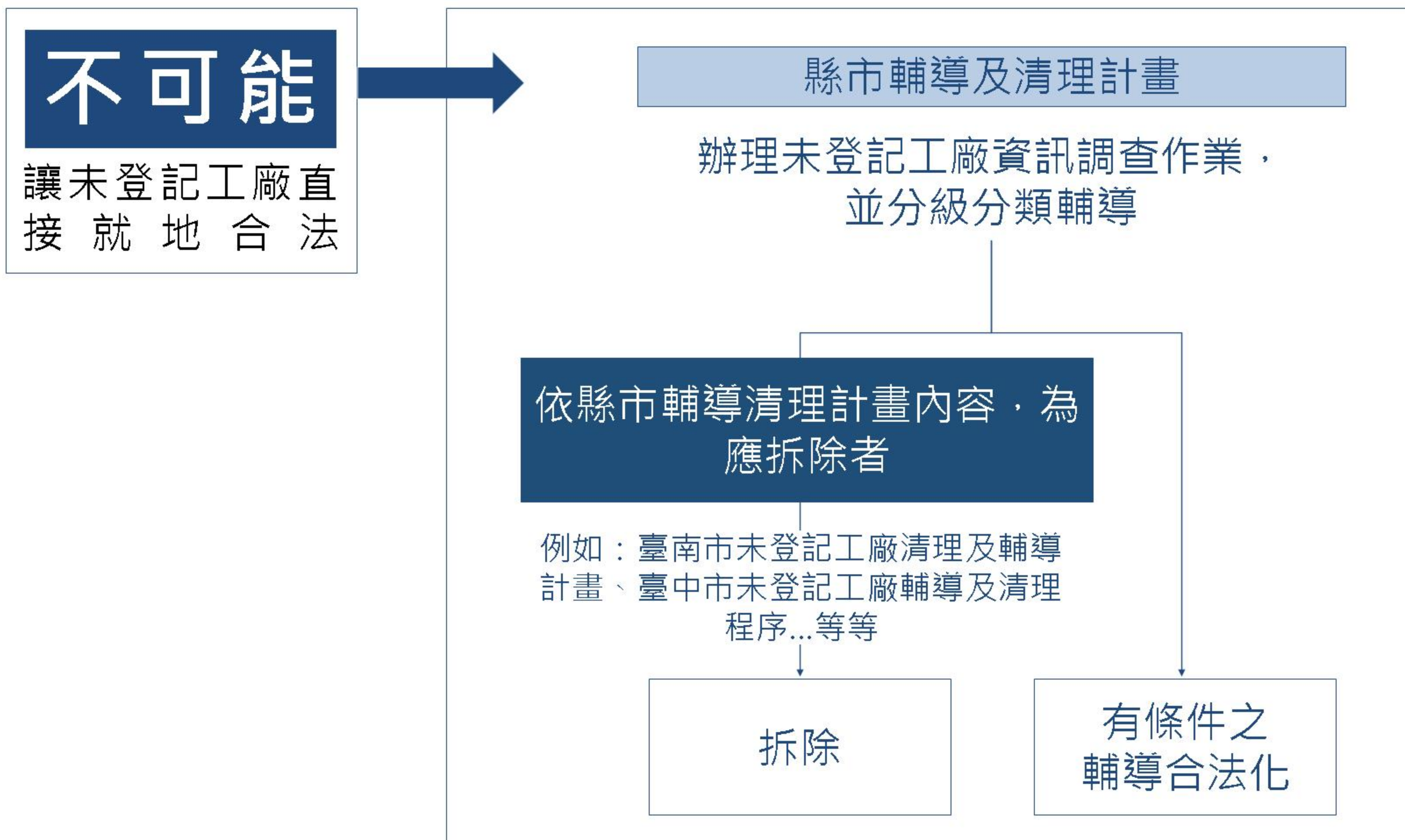
但未來將儘量引導集中發展

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。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範圍內，以農村社區土地重劃等方式辦理，提供所需住宅用地，減少個別、零星興建。
- 2.為落實前述發展原則，保護農業生產環境，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，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範圍的容許使用項目與使用強度，鼓勵農產業或農村生活相關設施於原有農村及其適度擴大範圍內集中發展。

八、常見問題

未登記工廠是否就地合法呢？該怎麼處理？



八、常見問題

未登記工廠是否就地合法呢？該怎麼處理？

