

108年直轄市、縣(市)國土計畫規劃與執行實務研習班



國土計畫

土地使用管制政策方向

講者:趙子元 副教授
國立成功大學都市計畫學系
108.04.16

1

國土計畫是什麼？

目前如何管制土地使用？



目前土地使用管制問題？

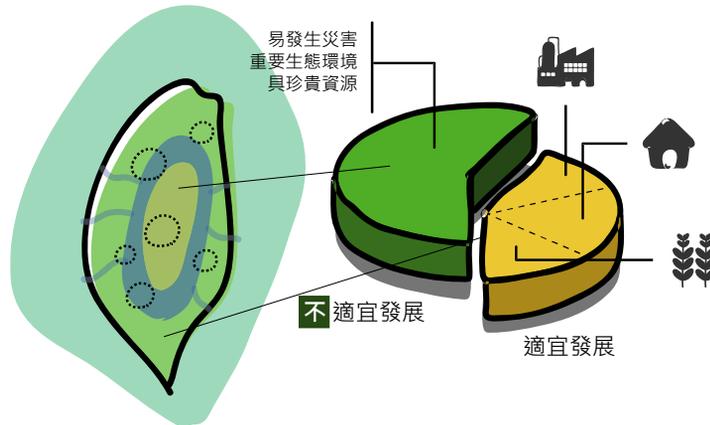
國土計畫土地使用管制實施時間？

背景說明

2

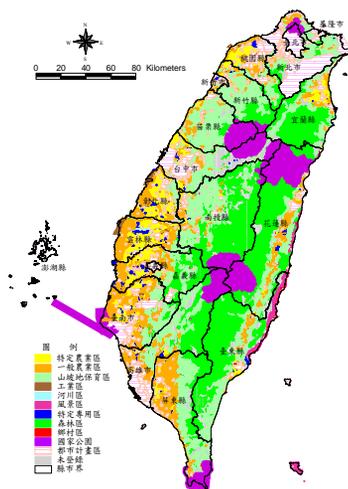
國土計畫是什麼？

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。



3

目前土地使用管制



類別	法令	面積(105年)
都市土地	依都市計畫法管制	435處；4827平方公里
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）
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

4

目前土地使用管制問題？

(一) 缺乏計畫指導使用管制概念

現行非都市土地係按各該「使用地」之容許使用項目、許可使用細目、建蔽率及容積率等進行使用管制，未全面考量使用分區之指導，未能符合管制及發展之需要。

(二) 未納入因地制宜考量

非都市土地之使用管制，除發展強度(包括建蔽率及容積率)得容許直轄市或縣(市)政府酌予調降，使用項目(容許使用項目或許可使用細目)則為全國統一規定，並無法因應地方特殊需求。

(三) 無法反映環境資源特性

考量環境敏感地區範圍內均為自然或人文條件較為敏感地區，除土地使用分區或使用地變更應將其納為準駁與否之參據。

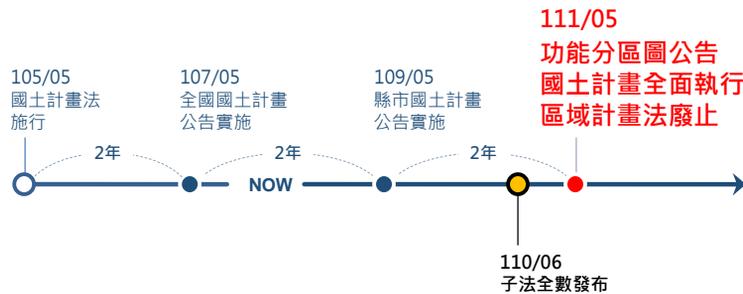
(四) 非都市土地尚未完全納管

全國土地尚有33萬6,045公頃(約9.33%)無使用分區資料，該等土地均無法進行管制，顯為當前國土管理漏洞。



5

國土計畫土地使用管制實施時間？



6

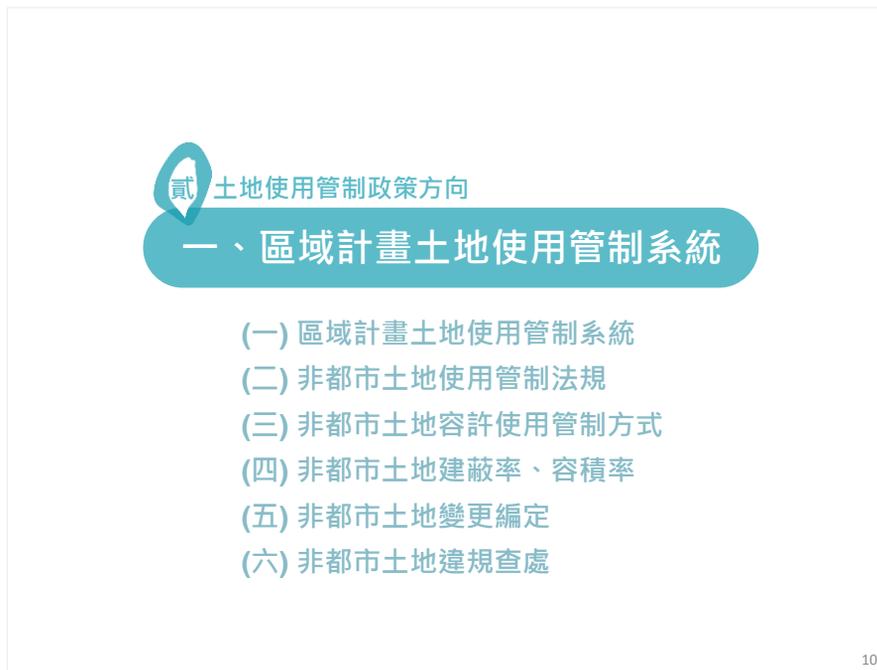
進度	子法名稱
已發布	A.國土計畫法施行細則（於105年6月17日發布） B.國土永續發展基金收支保管及運用辦法（於106年3月10日發布） C.內政部國土計畫審議會設置要點（於106年7月20日發布） D.性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準（於107年2月8日發布） E.國土計畫適時檢討變更簡化辦法（於107年2月8日發布）
108年12月31日	A.重大公共設施或公用事業計畫認定標準。 B.國土復育促進地區劃定公告及廢止辦法。 C.國土利用現況調查辦法。 D.土地利用監測辦法。 E.國土永續發展基金附徵辦法。 F.民眾檢舉土地違規使用獎勵辦法。 G.實施國土計畫所受損失補償辦法 H.使用許可公開展覽公聽會及民眾陳述意見處理辦法。 I.使用許可審查費收費辦法。 J.造地施工辦法。 K.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
國土計畫專區

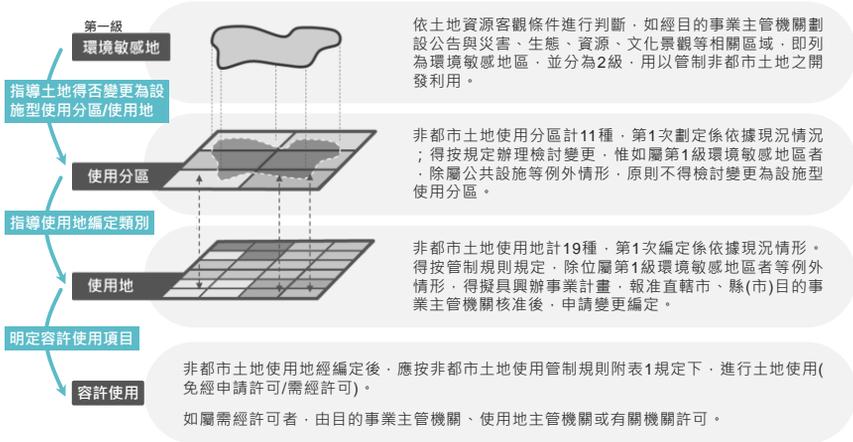
7



8

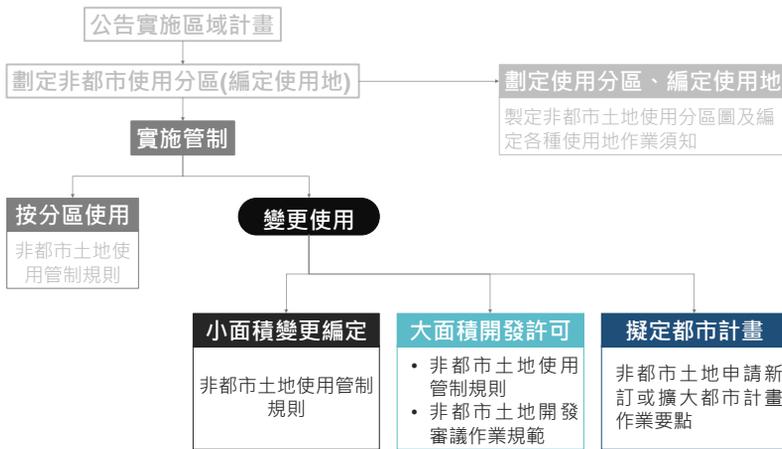


(一)區域計畫土地使用管制系統



貳、土地使用管制政策方向—(1)區域計畫土地使用管制系統 11

(二)非都市土地使用管制法規



備註：管制規則—規定大面積開發案申辦之程序內容
審議規範—規定大面積開發案審查之實質內容

貳、土地使用管制政策方向—(1)區域計畫土地使用管制系統 12

(三)非都市土地容許使用管制方式

- (一)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)
- (二)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)
- (三)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)
- (四)非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。(第4項)
- (五)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)

貳、土地使用管制政策方向—(1)區域計畫土地使用管制系統 13

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	

貳、土地使用管制政策方向—(1)區域計畫土地使用管制系統 14

(三)非都市土地容許使用管制方式

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	
甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅 2.民宿		1.未考量環境敏感條件及土地資源特性 2.使用管制規定全國一致，未考量各地特性
	(九)公用事業設施		19.一般廢棄物資源回收貯存設施	1.不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區 2.回收貯存設施項目以依廢棄物清理法第5條第6項公告之一般廢棄物回收項目及依及依同法第十五條第二項公告應回收之物品或其包裝、容器經食用或使用後產生之一般廢棄物為限。但農業廢容器、環境衛生用藥廢容器、廢機動車輛、廢輪胎、廢鉛蓄電池除外。
農牧用地				
林業用地				
.....				

貳、土地使用管制政策方向—(1)區域計畫土地使用管制系統 15

(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%

(一)直轄市或縣(市)政府得視實際需要調降，並報內政部備查。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

貳、土地使用管制政策方向—(1)區域計畫土地使用管制系統 16

(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。

貳、土地使用管制政策方向—(1)區域計畫土地使用管制系統 17

(六)非都市土地違規查處

(一)土地使用之檢查

1. 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)
2. 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)
3. 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)
4. 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)
5. 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)
6. 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)

貳、土地使用管制政策方向—(1)區域計畫土地使用管制系統 18

(六)非都市土地違規查處

(二)違反使用管制之處理

1. 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。
2. 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。
3. 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)
4. 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、土地使用管制政策方向—(1)區域計畫土地使用管制系統 19

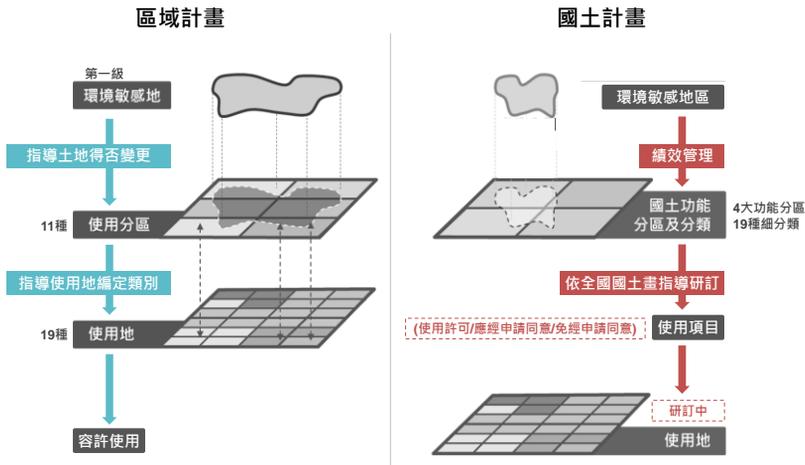
貳 土地使用管制政策方向

二、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
- (三) 國土計畫土地使用管制方式
- (四) 國土計畫環境敏感地區
- (五) 國土計畫違規查處
- (六) 國土計畫因地制宜之土地使用管制

20

(一) 國土計畫土地使用管制結構



貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 21

(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 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 (原民鄉村區)

~~森林區 河川區 國家公園區 山坡地保育區 風景(取代)區 特定農業區 一般農業區 工業區 鄉村區 特定專用區~~

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 22

(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。	國土功能分區及其分類計19類，均由直轄市、縣(市)政府劃設後，陳報本部核定。
區數	11種使用分區。	國土功能分區分為4分區19類。
查詢	土地登記謄本。	本署將建立查詢平台。

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 23

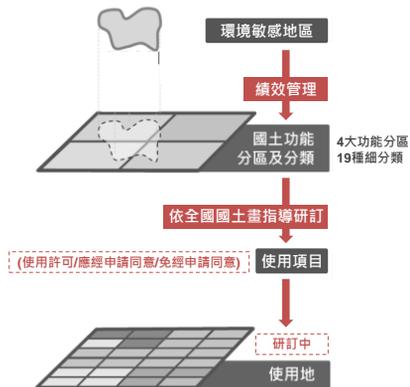
(二)國土功能分區分類

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者，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。

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 24

(三)國土計畫土地使用管制方式



(一)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。

(二)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。

(三)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。

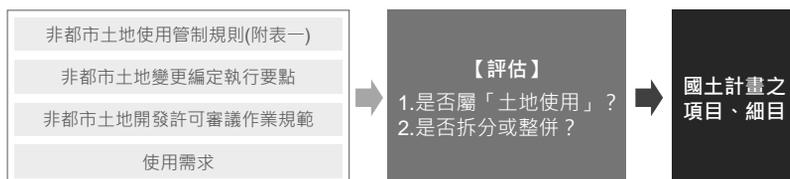
貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 25

(三)國土計畫土地使用管制方式

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，並按使用需求評估新增項目後，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)？
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？

現行非都市土地使用項目，除按前開原則評估後決定刪除，否則均予保留



貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 26

(三)國土計畫土地使用管制方式

舉例：國保一



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

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 27

(三)國土計畫土地使用管制方式

舉例：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。

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 28

(三)國土計畫土地使用管制方式

舉例：國保一

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			
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開闢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	

土地使用指導原則

使用項目

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 29

(三)國土計畫土地使用管制方式

舉例：國保一

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			
項次	內容	使用項目分類	項次	使用項目	細目	備註
6	原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關會同遊憩用地、特有關機關認定之非可建築用地，其所受之損失應予適當補償	既有可建築用地 (甲、乙、丙種建築用地、遊憩用地、特 定目的事業用 地)	5	森林遊樂設施	管制、收費設施 管理、服務、教育及展示設施 平面停車場及相關設施 水資源管理、汙水處理及衛生設施 資源保育維護、安全防護及相關設施 景觀意象及標示設施 遊園步道及附屬設施 住宿及附屬設施 其他森林遊樂設施	限於原依區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地。
			20	住宅	住宅 民宿	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、丁種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地。
			21	零售設施	綜合商品零售設施 一般零售設施	
			26	餐飲設施	餐飲設施	
			27	旅館	國際觀光旅館 住宿設施	限於原依區域計畫法編定之丙種建築用地、丁種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地。

保障既有權利

限於既有可建築用地

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 30

(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)

國土功能分區	容許使用項目	第一類國土功能分區					第二類國土功能分區					第三類國土功能分區				
		第一類	第二類	第三類	第四類	第五類	第一類	第二類	第三類	第四類	第五類	第一類	第二類	第三類	第四類	第五類
第一類國土功能分區	農業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	林業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	漁業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	鹽業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	礦業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	能源	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	工業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	商業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	其他	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 31

(三)國土計畫土地使用管制方式

案例介紹

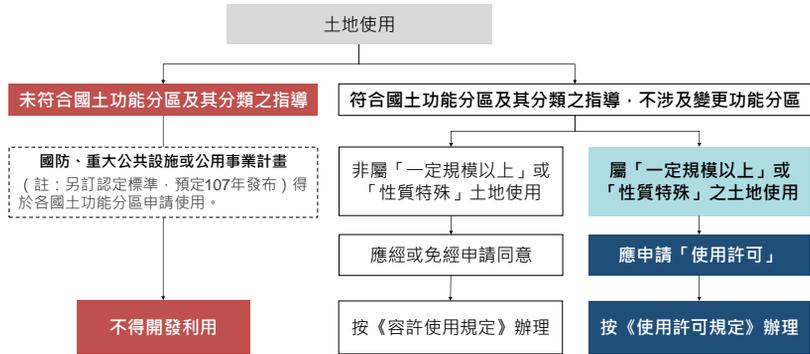
備註：●代表免經同意；○代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上並應經申請使用許可；×代表不允許使用。

國土功能分區	國土保育地區				海洋資源地區					農業發展地區					城鄉發展地區									
	1	2	3	4	1-1	1-2	1-3	2	3	1	2	3	4	5	1	2-1	2-2	2-3	3					
原住民族傳統耕作慣俗使用	●	●	依國家公園法進行管制	依都市計畫法進行管制	另訂海洋資源地區管制					×	×	●	●	依都市計畫法進行管制	依都市計畫法進行管制	×	依原核定計畫進行管制	依規定申請開發前，按農二進行管制	●					
原住民族傳統獵寮使用	○	○								×	×	○	×							×				×
原住民族傳統祭儀場所	○	○								×	×	○	●							×				●

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 32

(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)



貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 33

(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	<ul style="list-style-type: none"> 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

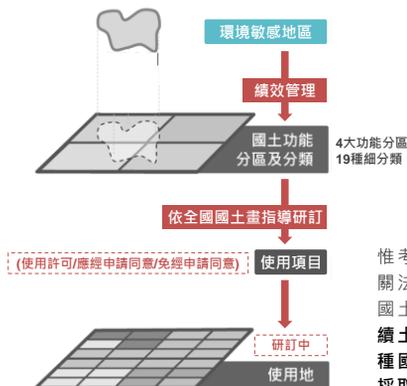
貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 34

(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	無	<p>審議過程中 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>審議通過後 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>

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 35

(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；國土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。

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 36

(四)國土計畫環境敏感地區

1 資源利用敏感類型

1. 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
2. 自來水水質水量保護區
3. 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）
4. 水庫蓄水範圍
5. 森林
6. 溫泉露頭及其一定範圍
7. 水產動植物繁殖保育區
8. 礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區
9. 地質敏感區（地下水補注）
10. 人工魚礁區及保護礁區

1. 國家公園區內之特別景觀區、生態保護區
2. 自然保留區
3. 野生動物保護區
4. 野生動物重要棲息環境
5. 自然保護區
6. 一級、二級海岸保護區
7. 重要濕地

2

生態敏感類型

1. 古蹟
2. 考古遺址
3. 聚落建築群
4. 文化景觀
5. 史蹟
6. 歷史建築
7. 紀念建築
8. 水下文化資產
9. 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）

文化景觀敏感類型

3

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 37

(四)國土計畫環境敏感地區

4 災害敏感類型

1. 活動斷層兩側一定範圍
2. 特定水土保持區
3. 土石流潛勢溪流
4. 山坡地
5. 河川區域
6. 洪氾區一、二級管制區，及洪水平原一、二級管制區
7. 區域排水設施範圍
8. 地下水管制區
9. 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）

5 其他

1. 氣象法之禁止或限制建築地區
2. 電信法之禁止或限制建築地區
3. 民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍
4. 航空噪音防制區
5. 核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區
6. 公路兩側禁建限建地區
7. 大眾捷運系統兩側禁建限建地區
8. 鐵路兩側限建地區
9. 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。

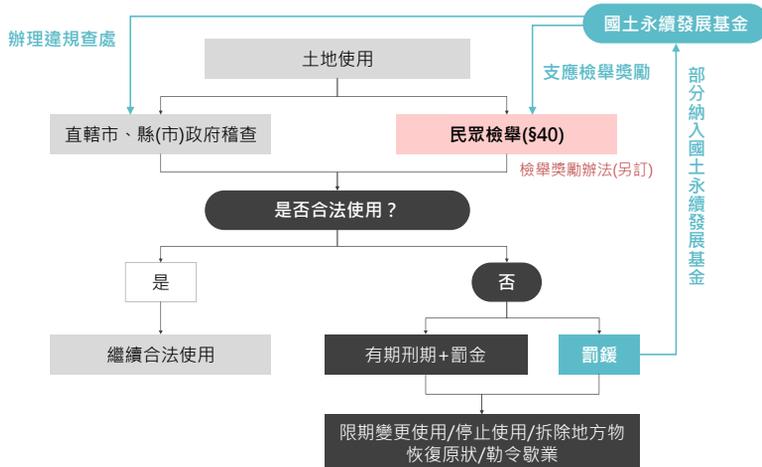
貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 38

(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，仍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	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。 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！) 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

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 39

(五) 國土計畫違規查處



貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 40

(五)國土計畫違規查處



貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 41

(五)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。	<ul style="list-style-type: none"> 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。

貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 42

(六)國土計畫因地制宜之土地使用管制

另訂管制規則≠更嚴格的管制

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。



貳、土地使用管制政策方向—(2)國土計畫土地使用管制系統 43

結語

透過內政部擬訂全國國土計畫，
並與各部會協作訂定相關政策指導原則，

地方政府考量環境資源條件、地方特性及發展需求，
研擬直轄市、縣（市）國土計畫，
並劃設四大功能分區之國土計畫體制，

將建構出安全、和諧、有序之發展藍圖，
讓國土適地適用，循計畫引導均衡發展

44