

變更臺灣北、中、南、東部 區域計畫（第1次通盤檢討）

—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制—

內政部區域計畫委員會98年12月3日第266次會議通過
行政院99年5月19日院臺建字第0990026707號函准予備案
內政部99年6月15日台內營字第0990804311號公告

內政部
99年6月

目 錄

第一章	緒論	1
第二章	土地使用基本方針	4
第三章	土地資源分類	6
第四章	土地使用分區劃定及檢討	15
第五章	土地使用分區管制	28
第六章	非都市土地使用分區變更指導原則	35
第七章	非都市土地行政指導原則	39
第八章	計畫實施	44

變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討） —因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制—

第一章 緒論

一、辦理依據

98年8月8日莫拉克颱風重創臺灣，造成人民生命與財產重大損失，同（98）年8月20日行政院第3157次院會決議：「儘速提出以國土保育為上位的區域規劃方案，做為災區重建的指導原則，讓基礎建設重建、家園重建及區域產業能據以順利展開，當重建完成之後，現在的災民可以居住一個更適合人住、更好的地方。」爰依據區域計畫法第13條第1項但書第1款「發生或避免重大災害，得隨時檢討變更區域計畫」之規定，辦理變更區域計畫。

二、計畫範圍

- （一）基於未來災害發生地點之不確定性，及土地使用管制應有全國一致性等考量，變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）（以下簡稱「本計畫」）係以全臺灣地區為適用範圍，變更對象包括臺灣北、中、南、東部區域計畫之第1次通盤檢討。
- （二）由於海域非屬現行各區域計畫之實施範圍，無法進行土地使用管制，故近年來已分別有「擴大臺灣北部區域計畫-臺北港第二期工程地區」、「擴大臺灣南部區域計畫（嘉義縣布袋國內商港、遊艇港、第三漁港地區）」及「擴大臺灣北部區域計畫-林口電廠更新擴建開發計畫」等3案，個案辦理完竣擴大區域計畫。為加強區域計畫對海岸及海域地區的管理，本計畫特將目前已登記土地外圍之地籍線起，至領海外界線範圍間之未登記水域，納入區域計畫之實施範圍。
- （三）配合98年7月2日行政院第3150次院會決議略以，除了北臺、中臺、南臺這3大都會區外，其他地區則可以規劃成「北北基宜」、「桃竹苗」、「中彰投」、「雲嘉南」、「高屏」、「花東」、「澎金馬」等7個區域來推動。本計畫爰一併將金門縣及連江縣等離島納入，俾利後續相關業務之推動。

三、計畫年期

臺灣北、中、南、東部區域計畫第1次通盤檢討係以民國100年為計畫目標年，考量未來擬訂國土保育重大計畫之需求及土地管理之穩定性，本計畫將計畫目標年期調整至民國110年。

四、上位計畫

(一) 以國土保育為先之區域重建綱要計畫

行政院98年10月9日院臺經字第0980060508號函核定行政院經濟建設委員會提出「以國土保育為先之區域重建綱要計畫」，本於國土保安與復育之理念，提出莫拉克颱風災後重建總目標及基本理念，並從生態資源保育、景觀資源保育、水土資源保育及災害潛勢等面向，進行環境敏感與適宜性分析，劃定重建規劃分區與策略分區，並提出各類型策略分區之重建原則、策略及配合措施，以作為各部會及地方政府擬訂及推動重建計畫之依循，並達到有效預防災害再次發生之效果。

(二) 國土空間發展策略計畫

行政院99年2月22日院臺建字第0990002926號函核定行政院經濟建設委員會提出「國土空間發展策略計畫」，基於對國土計畫之檢討，並考量國土情勢之轉變及國土空間結構之發展，提出安全自然生態島、優質生活健康島及知識經濟運籌島等國土空間發展願景，並以一點多心網絡佈局模式發展，建構中央山脈保育軸、西部成長管理軸、東部策略發展軸、離島生態觀光區、海洋環帶及河域廊帶，依此建立北、中、南等城市區域，以指導國土保育、海洋資源、農業發展及城鄉發展等4種功能分區之國土空間結構。

另研提國土保育與永續資源管理、創新與產業經濟發展、城鄉永續發展、交通及通訊基礎建設及國土空間治理等面向之行動計畫。

(三) 國土保安及復育計畫（草案）

鑑於98年8月8日莫拉克颱風重創臺灣，行政院經濟建設委員會除「以國土保育為先之區域重建綱要計畫」外，並依同（98）年9月10日行政院第3161次會議指示，整合各部會有關治山防洪之政策，研擬「國土保安及復育計畫」（草案）。

以流域整體治理觀點，依山坡地（含流域中、上游）、平地（含流域下游及都會地區）、沿海（含地層下陷地區），提出願景、推動策略、措施及優先行動方案。

第二章 土地使用基本方針

為促進人口與經濟活動合理分布，改善國民生活與工作環境及有效利用與保育天然資源，現階段土地利用策略，應積極指導土地利用型態及空間結構作有秩序之改變。土地資源管理策略仍以加強土地資源保育為前提，嚴格管制山坡地、森林地區及各類環境敏感地之開發行為，並以該類地區環境容受力，透過績效管制方式，以為開發管理之依據。

一、劃設環境敏感地，並建立資源及土地使用績效管制制度

為加強管制災區安全堪虞或違法濫建之土地，並確保土地資源之永續利用，針對潛在災害、水源保護、水庫、洪水平原、文化景觀等特定地區，劃設環境敏感地，並配合環保相關規定，分別訂定各分區有關公害與污染的最低標準，以規範開發的容許限度，並透過土地使用變更許可方式，配合用途別之土地使用分區管制，提升環境品質。

二、全面落實國土使用管制

針對過去之土地使用管制進行檢討與修正，其相關策略包括：將國土範圍內之海域區與離島納入區域計畫實施範圍，並加強未登記土地、海域區及限制發展地區之土地使用管制，以達到國土資源保育之目標。

三、保護優良農地資源，兼顧整體經濟發展

農地為供給糧食不可或缺之資源，為避免破壞優良農地，並兼顧整體經濟發展，農地之變更使用應以區域性、整體性及不影響農業生產環境完整之原則下辦理；另為減輕農地周邊不相容使用對農業生產之衝擊，未來農地變更為工商發展用地者，應預留適當緩衝區，以維護農業生產環境。

四、加強水資源保育，並管制水源地區土地使用種類與規模

為有效保護水資源，位於河川流域與水庫集水區之土地應避免過度開發，而影響水源涵養及水質維護；中央相關部會應加強水資源之規劃與管理，凡現有興建或規劃中之水庫均應擬訂水庫集水區治理計畫，並以地下水補注及地表水源維護為前提，除限制影響水質之土地使用類別，並應重視其不透水層面積、地表逕流、土壤沖蝕等因素，以確保水資源之維護與管理。

五、強調公平合理機制，改善土地使用變更許可制度

為使各項開發遵循整體土地使用計畫構想，並與相關設施建設相配合，申請人申請開發使用時，得研提具體開發計畫，負擔土地開發

義務，並就可能造成之影響詳予評估，經主管機關許可後，始得變更使用分區或使用地類別。

六、落實成長管理措施

為確保生活環境品質，兼顧國土永續發展及社會公平目標，考量公共設施服務水準與財務成本、開發權利義務及損益、公平性均衡，指導城鄉發展型態，規範未來發展地區之區位、時程、總量及環境品質，並加強落實成長管理措施，以促進國土有效利用。

七、落實離島永續發展，強化土地使用及部門計畫協調整合

離島應以永續發展為最高目標，重視居民基本生活之照顧、島嶼生態保育、島嶼特殊文化之保存及永續優質產業之發展，無人島嶼應儘量納入保育範圍，除必要之氣象、導航及國防設施外，禁止開發及建築，對於已過度開發之島嶼，應依其環境承载力採取開發降溫及環境保全對策；納入區域計畫實施範圍後，應依各離島之特性、發展定位，協調整合各部門建設計畫與土地使用計畫。

八、指定城鄉發展優先次序

為避免土地資源浪費與過度耗用，城鄉發展應以原有都市計畫地區內尚未開發土地，及都市周邊土地為優先考量範圍；並應加速辦理都市更新，以促進土地資源再利用，其城鄉發展優先順序如下：

- (一) 第一優先：都市計畫整體發展地區。
- (二) 第二優先：推動都市更新地區。
- (三) 第三優先：都市計畫農業區。
- (四) 第四優先：新訂或擴大都市計畫區。
- (五) 第五優先：非都市土地開發許可案件地區。

惟配合國家重大建設或發展重大產業需要，經檢討已發展或待發展地區已無適當土地可利用，得免受上開城鄉發展優先順序之限制，但仍應儘量以都市周邊土地為優先考量，避免過度蛙躍開發。

第三章 土地資源分類

本計畫延續臺灣北、中、南、東部區域計畫第 1 次通盤檢討之規範，依據土地資源之主、客觀因素，劃歸「限制發展地區」、「條件發展地區」及「一般發展地區」等 3 類地區，並配合非都市土地使用分區進行重疊管制，以發揮上位指導功能。

一、限制發展地區

係指自然環境較敏感地區，除國防與國家重大建設外或因生活環境品質與安全之考量，不允許作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。

(一) 劃設目的

以加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為保育及發展原則。其劃設目的如下：

- 1.保障人民生命財產安全，避免天災危害。
- 2.保護各種珍貴稀有之自然資源。
- 3.保存深具文化歷史價值之法定古蹟。
- 4.維護重要生產資源。

(二) 管制原則

- 1.透過各項法令管制，以達災害防治、資源保育與環境保護目的。
- 2.為開發利用，申請辦理以設施為導向之非都市土地使用分區變更或使用地變更編定者，除下列情形外，不得位於限制發展地區：
 - (1) 經各項限制發展地區及下列必要性設施之中央目的事業主管機關，依其主管法令同意興辦者，如穿越性道路、公園、上下水道、郵政、自來水、電信、電力、政府機關、公有平面停車場、國防等之公共設施、公用事業、重大公共建設及為維護水源必要之道路。
 - (2) 為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地，在不影響其資源保育前提下，得納入範圍，但應維持原地形地貌不得開發使用，其適用條件及規模，由內政部修訂「非都市土地開發審議作業規範」等規定辦理。
 - (3) 依各項限制發展地區之中央目的事業主管法令許可開發者。
- 3.為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。
- 4.國家公園之土地除應符合本計畫之管制原則外，仍應依「國家公園

法」及其國家公園計畫管制。

(三) 劃設項目

本次檢討限制發展地區之項目、相關法令及劃設依據、中央主管機關，如表1。

1. 土石流潛勢溪流、嚴重崩塌或其他高危險地區

土石流潛勢溪流係指過去曾經發生土石流災害，且未來仍可能再次發生土石流之溪流；或過去雖無土石流災害歷史，但經過土石流相關自然環境潛在條件之評估，以及土石流災害危害程度調查之認定，未來仍可能會發生危害民眾生命財產或道路橋樑等設施損傷的溪流。崩塌係指岩層或經風化、崩積、人為作用後所形成之岩塊或土壤，因重力作用而沿著坡體向下傾斜坡度所產生之塊體運動或崩落現象。有關區域內相關範圍之劃設，未依「水土保持法」劃定為特定水土保持區前，依行政管理權責，由行政院農業委員會查認，送由內政部公告。

2. 山坡地查定為加強保育地

依據「山坡地可利用限度分類標準」，查定山坡地為加強保育者。

3. 活動斷層兩側一定範圍

避免地震及地層活動造成生命財產損失，活動斷層兩側一定範圍應納入限制發展地區，作為永久性開放空間。

4. 特定水土保持區

依據「水土保持法」劃定為亟需加強實施水土保持處理與維護，以有效防制水土災害發生或擴大地區。包括：1.水庫集水區。2.主要河川集水區須特別保護者。3.海岸、湖泊沿岸、水道兩岸須特別保護者。4.沙丘地、沙灘等風蝕嚴重者。5.山坡地坡度陡峭、具危害公共安全之虞者。6.其他對水土保持有嚴重影響者（新、舊崩塌地、土壤沖蝕嚴重地區、土石流危險區、環境風險率在12以上，且總面積在50公頃以上者）。

5. 河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍

依據「水利法」劃設河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區，及依「排水管理辦法」劃設之區域排水設施範圍。

6. 國家公園內之特別景觀區、生態保護區

在國家公園各管理分區中，與生態保育相關者，為特別景觀區

及生態保護區等2區。目前依「國家公園法」劃設之國家公園，包括陽明山、雪霸、太魯閣、玉山、墾丁、金門、東沙及台江等8處。

7.自然保留區

係指具有代表性的生態體系，或獨特地形、地質意義，或具有基因保存、永久觀察、教育研究價值及珍稀動、植物之區域。目前依據「文化資產保存法」所劃設之自然保留區，計有淡水河紅樹林自然保留區等20處。

8.野生動物保護區

為了保護臺灣的各種生態體系，各地方政府依據「野生動物保育法」，以保護野生動物及其棲地，積極推動保護區之設立。從80年起至今，經行政院農業委員會核定，並由地方政府公告之野生動物保護區共有17處。

9.野生動物重要棲息環境

依據「野生動物保育法」規定，野生動物重要棲息環境之劃設，由野生動物保育諮詢委員會審查通過後，再由行政院農業委員會公告。從84年至今，行政院農業委員會陸續公告34處野生動物重要棲息環境，其中有17處已公告為野生動物保護區，執行更嚴格之保護。

10.自然保護區

早期為保護自然資源的先期策略，為保護岌岌可危的自然生態，政府自民國75年以來，便致力於保護區的規劃。目前臺灣共有6處自然保護區，係行政院農業委員會林務局於95年依「森林法」所劃設。

11.沿海自然保護區

依據73年、76年行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」，臺灣沿海地區共劃設12處海岸保護區，並依其資源特性分為一般保護區及自然保護區。其中自然保護區係禁止任何改變現有生態特色及自然景觀，並加強區自然資源之保護。

12.古蹟保存區

依據「文化資產保存法」規定，古蹟依其主管機關區分為國定、直轄市定、縣（市）定3類。

13.遺址

依據「文化資產保存法」規定，遺址依其主管機關區分為國定、直轄市定、縣（市）定3類。

14.國家公園內之史蹟保存區

指各國家公園管理分區中之史蹟保存區。

15.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

依據「飲用水管理條例」劃設之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。

16.重要水庫集水區

係指現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），作為供家用及公共給水者為重要水庫，其範圍依各水庫管理機關（構）劃定報經主管機關核定公告之範圍為標準，或大壩上游全流域面積。有關區域內相關範圍劃設之法令，係依區域計畫法授權辦理，未來依行政管理權責，由經濟部查認，送由內政部公告。

17.水庫蓄水範圍

依據「水利法」、「水庫蓄水範圍使用管理辦法」劃設之水庫蓄水範圍。

18.國有林地、保安林地、大專院校實驗林及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區

國有林地、保安林地、大專院校實驗林及林業試驗林地等森林地區及森林區，多分布於高山地區。

19.溫泉露頭及其一定範圍

依據「溫泉法」規定，溫泉露頭及其一定範圍內，不得為開發行為；溫泉露頭係指溫泉自然湧出之處。

20.其他依法劃定應予禁止開發或建築之地區

表 1 變更區域計畫第 1 次通盤檢討「限制發展地區」表

分類	項目	相關法令及劃設依據	中央主管機關
天然災害敏感	1. 土石流潛勢溪流、嚴重崩塌或其他高危險地區	水土保持法	行政院農業委員會查認，送由內政部公告
	2. 山坡地查定為加強保育地	山坡地保育利用條例	行政院農業委員會
	3. 活動斷層兩側一定範圍	實施區域計畫地區建築管理辦法(依經濟部中央地質調查所公告之資料為準)	經濟部
	4. 特定水土保持區	水土保持法	行政院農業委員會
	5. 河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍	水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	經濟部
生態敏感	6. 國家公園區內之特別景觀區、生態保護區	國家公園法	內政部
	7. 自然保留區	文化資產保存法	行政院農業委員會
	8. 野生動物保護區	野生動物保育法	行政院農業委員會
	9. 野生動物重要棲息環境	野生動物保育法	行政院農業委員會
	10. 自然保護區	自然保護區設置管理辦法(森林法)	行政院農業委員會
文化景觀敏感	11. 沿海自然保護區	區域計畫法、行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	內政部
	12. 古蹟保存區	文化資產保存法	行政院文化建設委員會
	13. 遺址	文化資產保存法	行政院文化建設委員會
資源生產敏感	14. 國家公園內之史蹟保存區	國家公園法	內政部
	15. 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	飲用水管理條例	行政院環境保護署
	16. 重要水庫集水區	區域計畫法	經濟部查認，送由內政部公告
	17. 水庫蓄水範圍	水利法	經濟部
	18. 國有林地、保安林地、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區	森林法、區域計畫法	行政院農業委員會 內政部
其他	19. 溫泉露頭及其一定範圍	溫泉法	經濟部
	20. 其他依法劃定應予禁止開發或建築之地區	—	—

資料來源：本計畫整理

二、條件發展地區：

為兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，以達國土有效利用，並有條件限制該類地區之土地使用種類及強度。

(一) 劃設目的

係考量某些環境敏感地區對於開發行為的承載力有限，為兼顧保育與開發，有條件限制該類土地開發。

(二) 管制原則

1. 有條件的限制土地使用種類及強度。
2. 開發行為應落實整體規劃開發為原則。
3. 針對敏感地特性，提出具體防範及補救措施。
4. 各目的事業主管機關應訂定開發總量及標準，以作為使用分區或使用地檢討變更之依據。

(三) 劃設項目

本次檢討條件發展地區之項目、相關法令及劃設依據、中央主管機關，如表2。

1. 嚴重地層下陷地區

依據經濟部公告之「嚴重地層下陷地區」。

2. 洪氾區二級管制區、洪水平原二級管制區、海堤區域

依據「水利法」所劃設之洪氾區二級管制區、洪水平原二級管制區，及依「海堤管理辦法」劃設之海堤區域。

3. 沿海一般保護區

依據73年、76年行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」，臺灣沿海地區共劃設12處海岸保護區，並依其資源特性分為一般保護區及自然保護區。其中一般保護區係在不影響環境生態特色及自然景觀下，維持現有之資源利用型態。

4. 海域區

為促進海域永續發展，保護、利用及管理海域資源，防制海域災害及環境破壞。本島海域區自己登記土地外圍之地籍線起至領海外界線範圍間未登記者；離島海域區依據國防部公告限制、禁止水域界線之海域範圍。

5. 歷史建築

依據「文化資產保存法」劃設之歷史建築範圍。

6. 自來水水質水量保護區

為加強水源水質水量之保護，除自來水源取水水體水平距離等

一定範圍內之土地應限制發展外，其他依據「自來水法」所劃設之水質水量保護區，係基於確保飲用水源之品質、水量之穩定及保持水文系統之平衡而劃設。

7.水產動植物繁殖保育區

依據「漁業法」公告之水產動植物繁殖保育區。

8.優良農地

係指經辦竣農地重劃或政府曾經投資建設重大農業改良設施之農業用地。

9.礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區

依據「礦業法」劃設之礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區。

10.山坡地

依據「山坡地保育利用條例」及「水土保持法」劃設之山坡地。

11.「氣象法」之禁止或限制建築地區

依據「氣象法」劃設禁止或限制建築地區。

12.「電信法」之禁止或限制建築地區

依據「電信法」劃設禁止或限制建築地區。

13.「民用航空法」之禁止或限制建築地區或高度管制範圍

依據「民用航空法」、「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」、「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃設之禁止或限制建築地區。

14.航空噪音防制區

依據「噪音管制法」及「機場周圍地區航空噪音防制辦法」劃設之各級航空噪音防制區，應檢討既有土地使用及開發計畫，遵守各項禁止建築規定及防音措施之地區。

15.核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區

依據「核子反應器設施管制法」劃設之核子設施周圍禁建區及低密度人口區。

16.公路兩側禁建限建地區

依據「公路法」、「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」劃設之公路兩側禁建限建地區。

17.大眾捷運系統兩側禁建限建地區

依據「大眾捷運法」、「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」劃

設之大眾捷運系統兩側禁建限建地區。

18. 高速鐵路兩側限建地區

依據「獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法」劃設之高速鐵路兩側禁建限建地區。

19. 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

依據「國家安全法」劃設之海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區。

20. 要塞堡壘地帶

依據「要塞堡壘地帶法」劃設之要塞堡壘地帶。

21. 其他依法劃定應予限制開發或建築之地區

三、一般發展地區：

係指扣除限制發展地區及條件發展地區後，其餘原則可供一般土地開發使用之土地。

表2 變更區域計畫第1次通盤檢討「條件發展地區」表

分類	項目	相關法令及劃設依據	中央主管機關
天然災害敏感	1.嚴重地層下陷地區	地下水管制辦法	經濟部
	2.洪氾區二級管制區、洪水平原二級管制區、海堤區域	水利法、海堤管理辦法	經濟部
生態敏感	3.沿海一般保護區	區域計畫法、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	內政部
	4.海域區	區域計畫法、區域計畫	內政部
文化	5.歷史建築	文化資產保存法	行政院文化建設委員會
資源生產敏感	6.自來水水質水量保護區	自來水法	經濟部
	7.水產動植物繁殖保育區	漁業法	行政院農業委員會
	8.優良農地(經辦竣農地重劃或政府曾經投資建設重大農業改良設施之農業用地)	區域計畫法施行細則、農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點	內政部 行政院農業委員會
	9.礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區	礦業法	經濟部
	10.山坡地	山坡地保育利用條例、水土保持法	行政院農業委員會
其他	11.氣象法之禁止或限制建築地區	氣象法	交通部
	12.電信法之禁止或限制建築地區	電信法	國家通訊傳播委員會
	13.民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍	民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法	交通部
	14.航空噪音防制區	噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制辦法	行政院環境保護署
	15.核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區	核子反應器設施管制法	行政院原子能委員會
	16.公路兩側禁建限建地區	公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	交通部
	17.大眾捷運系統兩側禁建限建地區	大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	交通部
	18.高速鐵路兩側限建地區	獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法	交通部
	19.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	國家安全法	國防部
	20.要塞堡壘地帶	要塞堡壘地帶法	國防部
	21.其他依法劃定應予限制開發或建築之地區	—	—

資料來源：本計畫整理

第四章 土地使用分區劃定及檢討

都市土地依「都市計畫法」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理變更；非都市土地尚未劃定使用分區或已有使用分區但須檢討變更者，應依土地使用分區劃定原則及劃定標準，劃定或檢討變更使用分區。

一、非都市土地

非都市土地使用分區，依其屬性可分為以下二類：

(一) 資源型使用分區

1. 包括特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區、海域區及非以開發設施導向之特定專用區、風景區等。
2. 為落實區域計畫指導資源永續保育與國土防災功能及加強審議，有關使用分區劃定或檢討變更，除應符合土地使用分區劃定及變更原則外，直轄市、縣（市）政府依區域計畫法第15條規定，重新檢討製定非都市土地使用分區圖時，應審慎檢視是否有不符合下列區域計畫所定之劃設標準而被劃定之分區，並會同專家學者與相關局（處、室），組成專案小組，依本計畫指示事項統籌辦理，再視需要經區域計畫擬定機關提報區域計畫委員會審議同意後，由中央主管機關核備。

(二) 設施型使用分區

1. 包括工業區、鄉村區、風景區及特定專用區等。
2. 設施型使用分區之變更，應依區域計畫法第15條之1第1項第2款規定程序辦理。開發性質不符原使用分區劃定時，或開發性質符合使用地變更編定原則，惟其規模足以影響原使用分區劃定目的者，須辦理使用分區變更始得開發。

各使用分區之劃定目的、劃定原則、劃定標準及使用說明如下：

(一) 特定農業區

1. 劃定目的

優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定者。

2. 劃定原則

- (1) 曾經投資建設重大農業改良設施地區，如辦理農地重劃、灌溉、排水等工程地區。
- (2) 經農田水利會認定供水能力可達者。
- (3) 大面積完整達25公頃以上者。

(4) 其他使用分區之變更符合特定農業區之劃定標準地區。

3.劃定標準

(1) 物理條件

A.土壤質地為極細砂壤、粉土、壤土、砂質粘壤、粘質壤土。

B.有機質含量大於2.5%。

C.陽離子交換能力 (C.E.C.) 大於15。

D.坡度在15%以下。

(2) 生產力高者。

(3) 依據「山坡地土地可利用限度分類標準」為1至3級地之宜農牧地者。

4.使用說明

(1) 加強農地資源空間規劃，維護農業生產環境，提升區域農業經營效益。

(2) 推動農村社區綜合發展規劃，全面改善農村生活環境，融合生產、生活與生態之良性體系，促進農地利用，達成城鄉發展之均衡。

(3) 為確保糧食安全，維護優良農業用地，避免使用區內經辦竣農地重劃土地變更為非農業使用。

(4) 特定農業區農牧用地應以農業使用為原則，並減少非農業使用項目容許於該區設置，且禁止後續新增容許非農業使用項目。

(二) 一般農業區

1.劃定目的

特定農業區以外供農業使用之土地。

2.劃定原則

(1) 特定農業區以外，供農業使用之土地。

(2) 特定農業區內，生產力較低或不適農作生產之地區。

(3) 鄰近都市計畫或重大公共建設之農業生產地區。

(4) 其他使用分區之變更

A.凡特定農業區符合下列標準者，檢討變更為一般農業區：

a.生產力較低、都市邊緣、已被建築用地（合法建築用地三面以上）包圍之零星農地及不適農作生產之地區。

b.經政府核定為養殖漁業生產區之土地。

c.遭受風災、水災等重大天然災害致不適劃設特定農業區者。

B.前項地區最小檢討變更面積應在10公頃以上，但屬被建築用地包圍且變更後無影響特定農業區生產環境或條件之零星農地

者，其檢討變更面積得小於10公頃。

C.檢討變更為一般農業區者，不得破壞周遭地區原有農田水路之灌溉功能及農業生產環境。

3.劃定標準

- (1) 物理條件：同特定農業區劃設標準。
- (2) 依據「山坡地土地可利用限度分類標準」為1至3級地之宜農牧地者。
- (3) 區域生產力較低者：經行政院農業委員會農業試驗所調查劃定為水稻田生產力分級單期田屬第10級或雙期田2期均屬第10級者。
- (4) 不適農作生產為下列情形之一者：
 - A.地勢低窪經常淹水或海水倒灌。
 - B.土壤鹽分濃度高。
 - C.漂石占地表面積1/5以上者或石礫占表土20公分內體積50%以上。
 - D.無灌溉水源。

4.使用說明

- (1) 一般農業區以農業生產、加工、經營為主要使用別。
- (2) 原有特定農業區經農業主管機關確定符合前述劃定標準者，直轄市、縣（市）政府應配合本次變更區域計畫依法辦理使用分區變更。

(三) 工業區

1.劃定目的

為促進工業整體發展，會同有關機關劃定者。

2.劃定原則

- (1) 工業區之劃定應依區域計畫法、「促進產業升級條例」、「科學工業園區設置管理條例」、「環保科技園區推動計畫」及「農業科技園區設置管理條例」等規定辦理。
- (2) 工業區之劃定應避免使用經辦竣農地重劃地區、「國際級」及「國家級」溼地等地區。

3.劃定標準

工業區之設置應考量下列條件之配合：

- (1) 維持聯外道路一定等級以上服務水準。
- (2) 能充分供應水源與電力。
- (3) 不妨礙國防事業設施。

- (4) 與鄰近地區產業開發之配合。
- (5) 確保公用事業設備服務設施之配合。
- (6) 設置緩衝綠帶減緩環境衝擊。
- (7) 降低環境衝擊，並符合各區污染排放總量及排放標準。
- (8) 工業區之開發依其使用性質及區位環境特性或依目的事業主管法令規定，得規劃下列使用地：
 - A. 廠房用地面積不得超過工業區全區面積之50%。
 - B. 公共設施用地與綠地其面積總合不得少於全區面積之30%。
 - C. 綠地面積不得少於工業區全區面積之10%。
 - D. 工業區內設置之住宅社區設置規模應依居住人口計算，不得超過工業區總面積之10%。

4.使用說明

- (1) 依法劃設之工業區應循土地使用變更許可方式進行開發使用，其內容須符合本計畫之土地開發指導原則相關規定，並依核定之計畫內容實施開發管理。
- (2) 工業區供需須作審慎分析，以確定申請開發之工業區確屬必要，對於區址之土地使用適宜性，須予充分探討，以確保計畫之可行性；另工業區之開發行為應避免導致天然植生覆被過度減損，或影響水源涵養，危害水質或導致土壤流失等情事。
- (3) 為使工業區開發與鄰近地區環境特性相配合，基地內應提供必要之服務設施，除須滿足工業區內之需要外，且須與區外鄰近之服務設施相配合。
- (4) 根據工業區型態，適當規劃工業區土地使用內容與配置，並得依「促進產業升級條例」或其他相關法令訂定土地使用分區管制要點，但要點之內容不得逾越非都市土地使用管制相關法令。
- (5) 為防範工業污染發生，應建立污染防治及環境監測系統，且工業區內工廠除自行設計污染防治設施外，管理機構並應集中設置污染防治設施、規劃輸送路徑、管線，以收集區內污染物，並處理至符合排放標準；另亦應設置地下水質、空氣品質及噪音監測站，以觀測不同深度地下水質及附近區域之空氣環境品質。

(四) 鄉村區

1.劃定目的

為調和與改善農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定者。

2.劃定原則

- (1) 現有聚落人口達一定規模或配合興辦住宅社區需要專案申請而劃定。
- (2) 新訂或擴大鄉村區應擬具完整計畫，並循本計畫使用分區變更程序及土地使用分區變更指導原則辦理。

3.劃定標準

- (1) 現有聚落人口達一定規模。
 - A.現有聚落達200人以上地區，但山地鄉及離島得視實際狀況酌減之。
 - B.現有鄉村區擴大，其已發展用地面積達全區可發展用地之70%以上，並應考量未來15年發展需要，其擴大面積不得小於5公頃，居住淨密度不得小於每公頃150人為原則，並以容積率管制。
- (2) 專案申請

配合政府相關農地（村）政策而規劃者，其規模得視實際需要訂定，類型如下：

 - A.依農業主管機關擬定之農村綜合發展計畫或農漁村社區環境更新規劃指定之農漁村社區。
 - B.配合「農村社區土地重劃條例」規定辦理者。
 - C.配合農業主管機關所訂農業用地變更法規辦理者。

4.使用說明

- (1) 除提供農村集居所需之農漁村住宅、農業產銷設施、文化設施外，應設置公用及公共設施，如表3。
- (2) 現有鄉村區應由直轄市、縣（市）政府視實際需要逐年辦理農村社區土地重劃，以落實公共設施之實質建設。

表3 鄉村區公共設施及公用設備表

設施規模	教育文化設施	運動遊憩設施	衛生保安設施	交通設施	公用設備	商業設施
人口3000人以上	小型集會堂 社區活動中心 國小、國中 托兒所 (幼稚園) 小型圖書館	鄰里公園 兒童遊樂場 運動場	衛生室 分駐所 消防站	8米以上 聯絡道路 車站 小型停車場	自來水系統 電力系統 郵政代辦所 電信代辦所 垃圾處理場 加油站 下水道	批發市場 農產品集貨場
人口3000~200人	社區活動中心兼 圖書館 托兒所(幼稚園)	鄰里公園兼兒 童遊樂場	保健室	廣場兼停 車場	自來水系統 電力系統 郵政代辦所	零售市場

資料來源：本計畫整理

(五) 森林區

1. 劃定目的

為保育利用森林資源，並維護生態平衡及涵養水源，依「森林法」等有關法令，會同有關機關劃定者。

2. 劃定原則

(1) 依「森林法」等相關法令劃定者。

(2) 其他使用分區之變更

A. 現有山坡地保育區或一般農業區，經依「森林法」公告之保安林且面積在5公頃以上，變更為森林區。

B. 現有特定農業區或一般農業區，依「山坡地土地可利用限度分類標準」重新查定後，土地等級為4級地，且面積在5公頃以上，有保育利用森林資源者，變更為森林區。

C. 山坡地保育區之林業用地集中且其中夾雜其他使用地未達20%，變更為森林區。

D. 前項變更地區土地面積不得小於25公頃。

E. 依「文化資產保存法」指定為自然保留區之林地、「野生動物保育法」劃定為野生動物保護區及野生動物重要棲息環境之林地與「森林法」劃設之國有林地及保安林地等區域。

3. 劃定標準

(1) 國有林地。

(2) 大專院校之實驗林地。

(3) 林業試驗林地。

(4) 保安林地。

(5) 其他山坡地形成營林區域之公私有林地。

(6) 依「文化資產保存法」指定為自然保留區之林地、依森林法劃定為自然保護區之林地或依「野生動物保育法」劃定為野生動物保護區及野生動物重要棲息環境之林地。

(7) 依「山坡地土地可利用限度分類標準」為第5級地之宜林地。

4.使用說明

(1) 為兼顧資源永續發展、國土保安與水土保持，區內土地使用應以維持其永續性為原則，區內森林遊樂區之發展與經營管理，應以自然教育功能為主。

(2) 為加強森林涵養水源功能，森林經營應配合集水區之保護與管理；凡現有興建或規劃中之水庫，均應擬定水庫集水區治理計畫，以利土地使用管制；另為避免水源保護地區過度開發，影響生態環境，應以水源保護為前提，訂定績效管制標準，規範該地區之土地使用限度。

(3) 為加強國土保育，應重新檢討森林區之農牧用地及林業用地之容許使用項目。

(六) 山坡地保育區

1.劃定目的

為保護自然生態資源、景觀、環境，與防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流失等地質災害及涵養水源等水土保持，依有關法令會同有關機關劃定者。

2.劃定原則

(1) 崩塌、土壤沖蝕嚴重地區。

(2) 潛在地質災害地區。

(3) 為進行水土保持及國土保安之地區。

3.劃定標準

屬於「山坡地保育利用條例」或「水土保持法」第3條規定之山坡地，並具以下情形之一者：

(1) 坡度大於30%或坡度在5%至30%，但仍須加以保育之地區。

(2) 斷層、邊坡不穩定地區。

(3) 土壤沖蝕嚴重、崩坍、地滑、脆弱母岩裸露等山坡地地質災害地區。

(4) 依「山坡地土地可利用限度分類標準」為第6級之加強保育地。

(5) 其他基於水土保持、國土保安之需要，並經農業主管機關會同勘定之地區。

4.使用說明

- (1) 山坡地保育區仍秉持以保育為目標，任何使用均不得妨礙水土保持、國土保安與資源保育為原則；另本區之土地使用因限於環境敏感之特質，應依本計畫之相關管制原則辦理。
- (2) 山坡地保育區容許做為國土保安、生態保護、古蹟保存等使用；另依「山坡地保育利用條例」規定，經農業主管機關審核認可，得為林業使用。
- (3) 山坡地保育區之土地變更，其開發計畫及水土保持計畫之審查，應落實以集水區整體保育觀點辦理，不得影響國土保安。
- (4) 山坡地保育區25公頃或毗鄰森林區之營林土地仍應檢討變更為森林區。
- (5) 為加強國土保育，應重新檢討山坡地保育區之農牧用地及林業用地之容許使用項目。

(七) 風景區

1.劃定目的

為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法令，會同有關機關劃定者。

2.劃定原則

- (1) 具有良好自然、文化景觀地區，可提供一般民眾休閒遊憩使用，並具備完整經營管理計畫。
- (2) 其他使用分區之變更
 - A.新申請劃定非都市風景區之開發，應由經營單位擬具開發計畫及經營管理計畫，循本計畫使用分區變更程序辦理。
 - B.區域計畫第1次通盤檢討公告前已劃定之風景區：
 - a.經依法核准之開發建設及經營管理計畫者，仍得維持為風景區。
 - b.既有風景區應於本計畫公告實施後，由區域計畫主管機關協調中央觀光主管機關及直轄市、縣（市）政府研提經營管理計畫報內政部備查。如經協調後認為既有風景區已無經營管理之必要者，由直轄市、縣（市）政府循資源型使用分區變更程序變更為適當使用分區。
 - c.依「發展觀光條例」劃定之國家風景區或依風景特定區管理規則報請行政院核定之風景特定區，且未在限制發展地區，尚未依區域計畫法劃定為風景區者，其申請程序及經營管理

計畫得比照前項規定辦理。

3.劃定標準

最小面積以25公頃為原則，其標準為：

- (1) 具良好自然、文化、景觀地區。
- (2) 特殊動、植物生態地區。
- (3) 其他依風景區開發計畫具遊憩特性者。

4.使用說明

- (1) 風景區內之土地使用仍以資源保育為主，並應依核定之計畫進行開發、保育與使用管理。本區之開發計畫，須符合本計畫土地使用分區變更指導原則相關規定。
- (2) 風景區內名勝、古蹟、特殊動(植)物生態地區及重要資源地區，主管機關應會商有關機關訂定保育維護計畫，嚴加維護禁止破壞。
- (3) 已劃定為(資源型)風景區之土地，變更為設施型開發使用，其興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，達一定規模足以影響原土地使用分區劃定目的者，準用區域計畫法第15條之1第1項第2款規定程序辦理。

(八) 國家公園區

1.劃定目的

為保護國家特有之自然風景、史蹟、野生物及其棲息地，並供國民育樂及研究依「國家公園法」劃定者。

2.劃定原則

依據「國家公園法」劃定者。

3.劃定標準

- (1) 具有特殊自然景觀、地形、地物、化石及未經人工培育自然演進生長之野生或子遺動植物，足以代表國家自然遺產者。
- (2) 具有重要之史前遺跡，史後古蹟及其環境富有教育意義，以培育國民情操，需由國家長期保存者。
- (3) 具有天賦育樂資源、風景特異、交通便利、足以陶冶國民情性，供遊憩觀賞者。
- (4) 其他依各國家公園管理計畫，列為保育之項目。

4.使用說明

依「國家公園法」及其國家公園計畫管制使用。

(九) 河川區

1.劃定目的

為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，依「水利法」等有關法令，會同有關機關劃定者。

2.劃定原則

河川區之劃定應依據水利主管機關依法公告之相關河川圖籍資料，以落實保護水道、確保河防安全及水流宣洩。

3.劃定標準

經水利主管機關依法公告之河川區。包括：

- (1) 河川區域內之土地。
- (2) 水道治理計畫用地範圍內之土地。
- (3) 尚未依前二項劃定標準公告劃定者，以尋常洪水位到達區域及需予安全管制之土地為準。

4.使用說明

- (1) 經劃為河川區者，區內土地使用編定以供水利設施或不妨礙其經營管理之使用為主，其原劃定為河川區前，已編定為甲、乙、丙、丁種建築用地及各種使用地暫予轉載，其不符河川區之使用地編定原則或因應河川管理上需要者，由水利主管機關循適法途徑變更為適當使用地，在未變更編定為適當使用地前，仍受「水利法」及相關法令之限制。
- (2) 河川區之劃定，宜由水利主管機關於公告河川區域及其河川圖籍資料時，加強與民眾之溝通、協調後，將上述資料送交直轄市、縣（市）政府依區域計畫法第15條之1第1項第1款檢討變更為河川區。河川圖籍陳舊需更新或未公告河川區域者，應儘速辦理更新或公告。河川區劃定後得視河川治理之需要，由水利主管機關辦理徵收，其使用地變更編定為水利用地。
- (3) 河川區之劃定，遇有現況已劃定為其他使用分區者，除國家公園區外，得視保護水道、確保河防安全及水流宣洩之需要，優先劃定為河川區。

(十) 特定專用區

1.劃定目的

為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法令，會同有關機關劃定並註明其用途者。

2.劃定原則

依個別目的事業機關核定計畫及範圍劃定，並註明其用途。

3.劃定標準

除供作農業使用者（如臺糖農場、養殖區）外，依個案核准之開發計畫而定。包括：

- (1) 特殊建設如電力、電信、港口、漁港、機場等設施。
- (2) 軍事設施。
- (3) 垃圾掩埋場、廢棄物處理及污水處理等環保設施。
- (4) 高爾夫球場。
- (5) 大專院校。
- (6) 工商綜合區。
- (7) 殯葬設施。
- (8) 遊憩區。
- (9) 土石採取場。
- (10) 其他經事業主管機關核定之計畫。

4.使用說明

- (1) 經劃為特定專用區者，其開發主體須提供必要之公共及服務設施，並視實際需要，於區內規劃配置緩衝地與隔離綠帶，以阻隔相鄰之不相容使用。
- (2) 各特定專用區應按核定計畫內容辦理開發及使用地變更。

(十一) 海域區

1.劃定目的

促進海域永續發展，保護、利用及管理海域之資源與土地，防制海域災害及環境破壞。

2.劃定原則

- (1) 本島：包括潮間帶、內水、領海範圍、及海岸地區未登記土地。
- (2) 離島：依國防部公告限制、禁止水域界線之海域範圍。

3.劃定標準

- (1) 本島部分：自己登記土地外圍之地籍線起至領海外界線範圍間未登記者。
- (2) 離島部分：自己登記土地外圍之地籍線起至國防部93年6月7日猛獅字第0930001493號公告修正「臺灣、澎湖、東沙、金門、東碇、烏坵、馬祖、東引、亮島、南沙地區限制、禁止水域範圍及事項」所示該地區限制、禁止水域界線之海域範圍。

4.使用說明

- (1) 海域區應依現況及未來發展之需要，就港口航道、漁業資源利用、

礦業資源利用、觀光旅遊、海岸工程、海洋保護、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等類別，進行海域功能區劃，俾供後續擬訂土地使用管制參據。在未完成海域功能區劃前，以生態保護或保育為原則，已依區域計畫法取得土地使用變更許可或已依各目的事業主管法令合法取得設立許可或行為許可者，仍從其原計畫之使用。

- (2) 為達成行政院核定之「永續海岸整體發展方案」所設定「回復海岸自然風貌，維持自然海岸線比例不再降低」之永續海岸基本理念，海岸地區之利用管理應以減量、復育為原則，並以符合「資源保護」與「災害防治」者為優先考量。
- (3) 申請土地使用變更許可計畫，應提出自然海岸零損失與生態補償具體措施，以保育及復育已遭破壞的海洋與海岸資源或重要棲息環境，並應以確保公共通行權及公共水域之使用權為原則。
- (4) 除行政院專案核准之重大計畫或中央目的事業主管機關核准興辦之電信、能源等公共設施、公用設備及公用事業，不再受理海埔地之開發申請計畫。
- (5) 內政部應檢討修訂「非都市土地開發審議作業規範」，俾利「海域區」開發計畫之申請人及審查單位有所遵循。

二、都市土地

(一) 劃定目的

為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之發展。

(二) 劃定原則

1. 非都市土地鄉村區人口聚集達一定規模者，得由區域計畫主管機關會同都市計畫主管機關及相關單位，以既有聚落規模為範圍，於本計畫公告實施後限期指定研擬都市計畫，納入都市計畫管制。
2. 基於區域整體發展考量，避免重複投資建設，依區域計畫法第11條與「都市計畫法」第20條規定，新訂或擴大都市計畫其區位、規模、機能應徵得區域計畫委員會同意。

(三) 劃定標準

1. 下列各地方應擬定市（鎮）計畫：

- (1) 首都、直轄市。
- (2) 省會、市。
- (3) 縣（局）政府所在地及縣轄市。
- (4) 鎮。

(5) 其他經內政部或縣(市)(局)政府指定應依「都市計畫法」或本計畫擬定市(鎮)計畫之地區。

2.下列各地方應擬定鄉街計畫：

(1) 鄉公所所在地。

(2) 人口集居5年前已達3,000人，而在最近5年內已增加1/3以上之地區。

(3) 人口集居達3,000人，而其中工、商業人口占就業總人口50%以上之地區。

(4) 其他經縣(局)政府指定應依「都市計畫法」或本計畫擬定鄉街計畫之地區。

3.為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。

4.凡新發展地區(如新市鎮、新社區等)或從事都市更新地區，應訂定有關建築物型態、開放空間、行人及車行交通系統、停車設施等都市設計審查準則。

(四) 使用說明

1.個別都市計畫範圍內之土地使用依其核定之計畫內容辦理。

2.位於水源保護區內之都市計畫地區，應擬具適當之環保標準與計畫，並優先辦理下水道建設系統。

3.直轄市、縣(市)政府應視都市建設發展需要情形，分期分區對空地實施限期建築，逾期未建築使用者，開徵空地稅或照價收買。限期建築之土地，其新建之改良物之樓地板面積不得低於法定最高建築樓地板面積之50%。未實施限期建築地區之空地，得建立空地移轉許可制度，土地承受人應附具使用計畫及開始使用日期，逾期未按計畫使用者，予以照價收買。

第五章 土地使用分區管制

區域土地之使用管制規定分為都市及非都市土地。都市土地包括已發布都市計畫及依「都市計畫法」第 81 條規定為新訂都市計畫或擴大都市計畫而先行劃定計畫地區，實施禁建之土地，其使用依「都市計畫法」管制。非都市土地則指都市土地以外之地區，其使用依區域計畫法管制。

5.1 都市土地

管制規定之訂定程序如下：

- 一、依「都市計畫法」第 39 條規定，於省（市）施行細則訂定，經內政部轉行政院核備後施行。
- 二、由各級都市計畫擬定機關依都市計畫法省（市）施行細則之規定，於擬定細部計畫時予以訂定，並依「都市計畫法」第 23 條規定之程序報經核定後施行。

5.2 非都市土地

一、使用分區管制

依區域計畫法施行細則第 13 條及第 15 條規定，將都市計畫範圍外之土地劃定為各種使用分區及編定各種使用地，據以管制土地使用。又為使用分區劃定及使用地編定檢討需要，訂有「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」。

（一）管制原則

非都市土地各使用分區，應依屬性為不同性質及程度之管制，並以編定之使用類別作為實際管制之依據。

1. 各使用地原則上得依規定之容許使用項目使用。
2. 各使用地容許使用項目與使用分區性質不完全適宜時，應予適當條件之限制。
3. 在不違背使用分區性質原則下允許變更編定使用地。

（二）管制內容

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，其有違反編定使用者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。又鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責。
2. 非都市土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。前項土地或建築物，倘對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣（市）

政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，其所受損失應予適當補償。

- 3.非都市土地之建築管理，應依實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定；其在山坡地範圍內者，應依「山坡地建築管理辦法」之規定。
 - (1) 交通、水利、採礦設施，以各該事業主管機關核准之計畫為限。
 - (2) 建築基地臨接公路應依公路法及有關法規辦理，並應經當地主管建築機關指定建築線。
 - (3) 山坡地申請建築除依實施區域計畫地區建築管理辦法外，並依「山坡地建築管理辦法」之規定辦理。
 - (4) 主管機關應依前述內容管制非都市土地之使用，並得視實際需要隨時檢討管制內容。

二、使用地編定

依區域計畫法施行細則第15條規定及實際需要，非都市土地各種使用地之類別如下：

- (一) 甲種建築用地—供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。
- (二) 乙種建築用地—供鄉村區內建築使用者。
- (三) 丙種建築用地—供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。
- (四) 丁種建築用地—供工廠及有關工業設施建築使用者。
- (五) 農牧用地—供農牧生產及其設施使用者。
- (六) 林業用地—供營林及其設施使用者。
- (七) 養殖用地—供水產養殖及其設施使用者。
- (八) 鹽業用地—供製鹽及其設施使用者。
- (九) 礦業用地—供礦業實際使用者。
- (十) 窯業用地—供磚瓦製造及其設施使用者。
- (十一) 交通用地—供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者。
- (十二) 水利用地—供水利及其設施使用者。
- (十三) 遊憩用地—供國民遊憩使用者。
- (十四) 古蹟保存用地—供保存古蹟使用者。
- (十五) 生態保護用地—供保護生態使用者。
- (十六) 國土保安用地—供國土保安使用者。
- (十七) 墳墓用地—供喪葬設施使用者。

(十八) 特定目的事業用地—供各種特定目的之事業使用者。

5.3 使用分區及使用地變更

一、都市計畫區

依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定辦理變更。

二、非都市計畫區

依區域計畫法、國家公園法、非都市土地使用管制規則、非都市土地開發審議作業規範及其他相關法令等規定辦理變更。

三、特定區域

依據98年9月7日訂頒「莫拉克颱風災區劃定特定區域安置用地勘選變更利用及重建住宅分配辦法」第5條規定：依本條例第二十條第三項規定徵收或撥用之特定區域土地，其變更規定如下：

- (一) 屬都市土地者，依都市計畫法相關規定變更為保護區、公共設施用地或其他非供都市發展之適當分區。
- (二) 屬非都市土地者，依區域計畫法相關規定，檢討變更為適當使用分區；使用地變更編定為國土保安用地、生態保護用地、林業用地、水利用地或其他適當使用地。
- (三) 屬國家公園土地者，依國家公園法相關規定變更為生態保護區或其他適當分區。

為落實「以國土保育為先之區域重建綱要計畫」之精神與內涵，達到國土保育與安全重建的目標，行政院農業委員會應配合辦理「針對坡地或林地既有違規或超限使用之設施、建物擬定處理計畫」及「對於高山農業及沿海養殖漁業應予以檢討調整，以減少環境負荷」；另配合劃定特定區域作業，公有土地應優先配合政策，檢討變更土地使用分區及使用地；特定區域未依莫拉克颱風災後重建特別條例辦理徵收者，應請行政院農業委員會水土保持局針對特定區域範圍土地，檢討查定為宜林地或加強保育地，俾利落實加強環境敏感地區土地使用管制之管理政策。

5.4 第1次劃定使用分區及編定使用地程序

本計畫公告實施後，尚有部分地區未劃定使用分區及編定使用地，應由有關直轄市、縣（市）政府，依照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報請內政部核備，並請內政部營建署每半年向內政部區域計畫委員會報告。內政部受理直轄市、縣（市）政府前揭核備案時，倘有認定疑義、涉及重大政策或設施型之使用分區劃定案，仍得視需要提請內政部區域計畫委員會審議。有關資源型使用分區

及設施型使用分區之劃定程序如下：

- 一、第 1 次劃定使用分區為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區、海域區及非以開發為設施型導向之風景區、特定專用區等資源型使用分區，應依區域計畫法第 15 條規定劃定使用分區；如位屬已劃定資源型使用分區範圍內之零星土地辦理第 1 次劃定使用分區（與周圍已劃定之資源型使用分區相同者）及編定為適當使用地時，得授權由直轄市、縣（市）政府核定。
- 二、第 1 次劃定使用分區為鄉村區、工業區、風景區及特定專用區等設施型使用分區，應依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款規定劃定使用分區，並依核定計畫編定為適當使用地；如位屬已劃定設施型使用分區範圍內之零星土地辦理第 1 次劃定使用分區（與周圍已劃定之設施型使用分區相同者）及編定適當使用地，得依區域計畫法第 15 條規定程序劃定使用分區及編定適當使用地。

5.5 未登記土地之使用管制

本計畫公告實施後，未登記土地之使用管制應遵循下列規定辦理：

- 一、未測量、登記前，應依各目的事業主管法令加強資源管理。
- 二、經測量、登記後，直轄市、縣（市）政府應儘速辦理使用分區劃定及使用地編定。
- 三、申請開發利用案，應於申請範圍內之未登記完成土地測量、登記後，始得申請開發，並依核定計畫劃定適當使用分區及編定適當使用地。
- 四、屬於潮間帶部分，無使用分區者，應劃定為海域區；無使用地者，應以編定為國土保安用地或生態保護用地為原則。

5.6 海岸保護地區之使用管制

一、土地利用管理原則

（一）沿海自然保護區

1. 自然海岸零損失原則：應維護保育地區生態環境之完整，自然海岸不再降低，且不得任意破壞保護標的。
2. 海岸生態工程補償原則：進行有關生態復育、環境教育及研究、海岸防護及防災、生態旅遊及體驗、親水（海）活動等計畫，經目的事業主管機關審慎會同相關單位審查通過者，不在此限。但工程有破壞自然海岸之地形地貌者，應提出適當生態補償之具體措施，以維護自然海岸。
3. 海岸景觀保全原則：為維護特殊海岸地質地形景觀，區內建築開發或公共工程應提地方政府都市設計（或景觀建築設計）審議組織審

查通過，始得核發建築執照或施工。

- 4.原住民保障原則：原住民傳統用海行為，依原住民族基本法予以充分保障。土地開發利用涉及原住民傳統用海地區者，應諮詢原住民族同意，建立自然海岸共同管理機制。

（二）沿海一般保護區

- 1.海岸多樣性生態棲地原則：海岸工程應妥適規劃，避免破壞原有之自然生態環境，並兼具營造多樣性生態棲地之功能。
- 2.海岸設施減量原則：經許可之開發案，應配合當地環境特色，避免過多人工設施。

二、土地分區管制

海岸保育地區範圍內土地，應依下列規定管制：

（一）沿海自然保護區

1.陸域：

- （1）位於非都市土地者，仍維持原使用分區，其土地以編定為國土保安用地或生態保護用地為原則。
- （2）位於都市土地者，應檢討變更為生態保護區、特別景觀保護區或其他相關保護區，並檢討修訂土地使用分區管制內容，加強資源保護。
- （3）位於國家公園者，應配合調整土地使用分區及管制內容，加強資源保護。

2.海域：

- （1）位於非都市土地者，以生態保護或保育為原則。
- （2）位於都市土地者，應檢討變更為生態保護區、特別景觀保護區或其他相關保護區，並檢討修訂土地使用分區管制內容，加強資源保護。
- （3）位於國家公園者，應配合調整土地使用分區及管制內容，加強資源保護。

（二）沿海一般保護區

1.陸域：

- （1）位於非都市土地者，以維持原使用分區及使用地編定為原則。
- （2）位於都市土地者，應檢討修訂土地使用分區管制內容（如適度降低使用強度、限縮使用項目、納入都市設計審查等）。
- （3）位於國家公園者，應配合調整土地使用分區及管制內容。

2.海域：

- (1) 位於非都市土地者，以生態保護或保育為原則。
- (2) 位於都市土地者，應檢討修訂土地使用分區管制內容（如適度限縮使用項目）。
- (3) 位於國家公園者，應配合調整土地使用分區及管制內容。

5.7 嚴重地層下陷地區之使用管制

地層下陷主要係因當地水資源（含生活及農業用水等）供給與需求失衡，大量超抽地下水所致，未來應先加強水資源開發與管理，並進行土地使用相關管制，始得有效防治。

地層下陷累積總量、下陷年平均速率達一定程度以上，且對防洪、排水、禦潮或環境產生重大影響者，中央水利主管機關應會商各目的事業中央主管機關劃定公告為「嚴重地層下陷地區」，且為加速環境退化地區之復育，得辦理嚴重地層下陷地區復育計畫改善之。本計畫為有效管制「嚴重地層下陷地區」開發行為，爰將「嚴重地層下陷地區」納入「條件發展地區」，並分別研擬一般性及屬「嚴重地層下陷復育計畫地區」土地之使用分區或使用地變更原則及使用管制規定，以促進環境資源永續發展。

一、過去配合農地釋出方案，由政府主動將「嚴重地層下陷地區」之特定農業區檢討變更為一般農業區，惟其產業轉型之成效並不顯著；為強調政府重視國土復育及國土保安之政策方向，上開政策應重新檢討修正，並應採因地制宜方式分別擬定復育計畫加強管理。

二、「嚴重地層下陷地區」土地使用管制規定

（一）一般管制規定

除應依本計畫「條件發展地區」相關規定辦理外，依下列規定進行管制：

1. 嚴重地層下陷地區用水計畫應依經濟部訂定之「用水計畫書審查作業要點」規定審查通過後為之，且其水源不得抽取嚴重地層下陷地區內之地下水。
2. 應以低耗水使用為原則，如農舍與農業設施、旱作、休閒農場、畜牧、海水養殖、造林、生態旅遊、民宿、生態保護及復育等經目的事業主管機關核准之使用。
3. 涉及容許使用、使用分區變更或使用地變更須增加用水量時，應取得供水或用水證明文件。
4. 直轄市、縣（市）政府應加速辦理違規水井取締工作。
5. 請鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查轄區內非都市土地，如有違反土地使用管制者，應即報請直轄市、縣（市）政府依規定處理。

(二) 經經濟部認定之「嚴重地層下陷復育計畫地區」管制規定

除應依「條件發展地區」及「嚴重地層下陷地區」土地使用管制規定辦理外，並應依下列規定進行管制：

1. 禁止抽用地下水、對於區內已取得水權者，水利主管機關得予以限制、變更或撤銷其水權。
2. 漁業主管機關應擬訂養殖輔導計畫，輔導為海水養殖或轉為其他使用，並禁止抽取地下水。
3. 為加速環境退化地區之復育，並降低公共建設投資，鄉村區之公用設施得不依循「表3 鄉村區公共設施及公用設備表」規定辦理。

5.8 水庫集水區之使用管制

- 一、因應全球氣候變遷，極端氣候之發生頻率增加，暴雨洪泛及乾旱缺水情形將併同存在，為保育水源、水質、水量，以及水庫設施之保全，水庫集水區之保育更為重要。
- 二、為因應水庫及其集水區整治法律規定（例如「石門水庫及其集水區整治特別條例」或「曾文南化烏山頭水庫治理及穩定南部地區供水特別條例」），土地使用主管機關應配合水利主管機關研擬之水庫及其集水區整治（治理）計畫加強土地使用管制，會商水庫管理相關機關，針對現行都市及非都市土地使用變更及容許相關規定進行檢討修正，並針對檢討問題癥結（例如高山農業之墾植、農路開闢及其農藥使用、違規使用及超限利用、原住民族合法權益保障、山坡地土地可利用限度等級查定標準及土地使用管制法令是否過於寬鬆等）擬訂執行計畫，交由直轄市、縣（市）政府確實執行，以利保育水源並管制水庫集水區內之分散性點源污染及不當之使用。
- 三、有關水庫及其集水區範圍內之土地，應配合內政部國土利用監測計畫及行政院農業委員會山坡地監測計畫之實施，加強對違規使用及超限利用之查處，並嚴處不法行為，以利水庫及其集水區之保育及永續利用。

第六章 非都市土地使用分區變更指導原則

除本計畫前述章節已敘明之各使用分區劃定及使用說明事項外，為有效辦理非都市土地使用分區變更作業，應考量整體規劃、公共設施、公用設備、自然保育、水土保持、受益者付費及成長管理等，其指導原則如下：

6.1 資源型使用分區檢討變更

- 一、非都市土地之資源型使用分區，依據區域計畫第 1 次通盤檢討，包括河川區、森林區、山坡地保育區、特定農業區、一般農業區，及非以開發為設施導向之特定專用區與風景區。直轄市、縣（市）政府應於本計畫公告實施後，於一定期限內辦理使用分區檢討變更；惟基於區域計畫之穩定性，除政府為推動加強資源管理、災害防治、國土保安、目的事業主管機關檢討變更權責範圍（如河川區域、山坡地、保安林）外，不得於前開期限屆滿後辦理。
- 二、有關前項指稱為「目的事業主管機關檢討變更權責範圍」，以經濟部水利署經常性檢討河川區域為例，屬劃出河川區域而檢討變更為原使用分區者，如原使用分區為設施型使用分區，因其與區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款，申請開發許可之立法意旨不同，得比照資源型使用分區變更相關規定辦理。
- 三、為辦理前項使用分區變更案，有關應具備之報告書圖文件、審查原則及其他相關配套作業規定，應於「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」檢討修訂。
- 四、為落實區域計畫指導資源永續保育與國土防災功能及加強審議，有關使用分區劃定或檢討變更，除應符合土地使用分區劃定及變更原則外，直轄市、縣（市）政府依區域計畫法第 15 條規定，重新檢討製定非都市土地使用分區圖時，應審慎檢視是否有不符合下列區域計畫所定之劃設標準而被劃定之分區，並會同專家學者與相關局（處、室），組成專案小組，依本計畫指示事項統籌辦理，再視需要經區域計畫擬定機關提報區域計畫委員會審議同意後，由中央主管機關核備。
- 五、變更為非都市資源型使用分區時，其區內有設施型違規使用，且有影響變更後資源型使用分區之功能或資源維護之虞者，應由其現況使用之中央目的事業主管機關依其主管法令訂定輔導方案後，依土地使用變更許可規定程序，變更為符合該設施使用之適當使用分區。
- 六、有關非都市資源型使用分區變更案，應報請內政部核備，惟另請營建署每半年向內政部區域計畫委員會報告。內政部受理各直轄市、縣（市）政府前揭核備案，倘有認定疑義或涉及重大政策，仍得視需要提請內

政部區域計畫委員會審議。

6.2 設施型使用分區許可變更

非都市土地使用分區變更係依據區域計畫法第 15 條之 1 及第 15 條之 2 等規定，報經區域計畫擬定機關許可之土地使用管理機制。區域計畫擬定機關應依區域計畫法第 15 條之 2 及「非都市土地開發審議作業規範」等規定據以審議。

- 一、非都市土地申請土地使用分區變更之許可，應符合區域計畫土地使用基本方針，其申請面積足以影響原使用分區劃定目的者，應依區域計畫法第 15 條之 1 等規定辦理使用分區變更，並以非都市土地開發審議作業規範為審查基準。
- 二、開發以設施為導向之使用分區，如工業區、鄉村區、風景區及特定專用區，係指開發性質不符原使用分區內使用地變更編定原則，須辦理使用分區變更始得開發；或開發性質符合使用分區內使用地變更編定原則，惟其規模足以影響原使用分區劃定目的者，應按區域計畫相關部門計畫之指引，且經直轄市、縣（市）政府及目的事業主管機關之同意，或經行政院核定之國家建設計畫且有明確之範圍者，始得由申請人檢具相關資料，經直轄市、縣（市）政府依程序送區域計畫擬定機關提請區域計畫委員會審議。計畫審議通過後，應依核定計畫及非都市土地使用管制相關規定，申請變更為適當之使用分區及使用地。依「促進產業升級條例」規定辦理工業區變更者，若其開發計畫變更涉及變更土地使用分區或使用地編定變更者，應依區域計畫法規定程序辦理變更開發計畫。
- 三、使用地變更編定規模足以影響原使用分區劃定目的，係指有下列情形之一者，但山地鄉或離島得視實際狀況酌減之：
 - （一）申請開發社區之計畫達 50 戶或土地面積在 1 公頃以上者，應變更為鄉村區。
 - （二）申請開發遊憩設施之土地面積達 5 公頃以上者，應變更為特定專用區。
 - （三）申請開發為工業使用之土地面積達 10 公頃以上者，應變更為工業區。
 - （四）申請設立學校之土地面積達 10 公頃以上者，應變更為特定專用區。
 - （五）申請開發高爾夫球場之土地面積達 30 公頃以上者或達 9 個洞以上者，應變更為特定專用區。
 - （六）申請開發公墓之土地面積達 5 公頃以上者或其他殯葬設施之土地面積達 2 公頃以上者，應變更為特定專用區。

(七) 前開各款以外之其他開發利用之土地面積達 2 公頃以上者，應變更為特定專用區。

前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。離島因其特殊性，其辦理使用分區變更所需最小規模，由內政部訂定之。

四、設施型導向之使用分區於事業計畫廢止後，目的事業主管機關應通知直轄市、縣（市）政府，報經區域計畫擬定機關提區域計畫委員會審議後，辦理使用分區變更。但經區域計畫委員會審議不同意者，應維持原使用分區。

(一) 計畫範圍內土地完全未開發者，得逕予變更為原使用分區。

(二) 計畫範圍內土地擬變更為其他使用分區者，其開發規模及性質應符合該區域計畫「土地使用分區劃定原則」或非都市土地使用管制規則第 3 章土地使用分區變更之規定。

(三) 計畫範圍內土地擬變更為其他使用分區者，其實質內容應符合「非都市土地開發審議作業規範」總編及各專編有關公共設施配置原則與退縮設置緩衝綠帶等規定。

(四) 區域計畫擬定機關針對依原「獎勵投資條例」編定之工業區，如區內土地已聚集住宅形成聚落使用之型態，得依下列條件，視實際需要檢討「非都市土地開發審議作業規範」，修訂相關審查規定後，不受上開（二）之限制：

1. 住宅聚落集居規模達 1 公頃以上。

2. 需與工廠簇群區域有一定距離之安全隔離。

3. 區內應規劃提供滿足計畫所必要之公共設施。

五、於 77 年 6 月 29 日「非都市土地使用管制規則」修正發布後，始向目的事業主管機關提出興辦事業計畫申請之開發案，經目的事業主管機關審認屬同一興辦事業計畫者，應累計其面積，若累計變更面積達使用分區變更規模者，應依使用分區變更程序辦理。

六、依區域計畫法第 13 條第 1 項第 1 款至第 3 款辦理區域計畫隨時檢討變更者，區域計畫主管機關得視實際需要訂定所需之書、圖文件；另為因應相關法令規定、配合涉及重大公共利益，由政府興辦重大開發或建設事業，應研議申請開發案件同時涉及需辦理變更區域計畫及變更使用分區之相關作業機制，以作為區域計畫主管機關與相關機關協商辦理之準據。

6.3 非都市土地農業用地申請開發使用原則

- 一、非都市土地農業用地變更為非農業使用，依農業發展條例第 10 條之規定，應先徵得農業主管機關之同意，再依區域計畫法及相關法令規定，辦理非都市土地使用分區及使用地變更。
- 二、經辦竣農地重劃之農業用地，應以農業使用為原則，並應維護其良好農業生產環境及設施，其他農業用地採整體規劃原則申請開發使用。
- 三、特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，若已被建築使用包圍，因灌、排水設施不完整，致無法作農業使用或無生產效益者，或因屬零星夾雜且面積未達 10 公頃或未超過全區面積 1/10 者，於取得農業主管機關同意變更後，基於整體規劃開發利用，經區域計畫委員會審議同意，得申請開發使用。
- 四、農業用地變更為非農業使用，應符合農地資源空間規劃之農地資源利用原則，避免使用特定農業經營地區或農漁業生產專區土地，且不得影響周遭農業生產環境。

6.4 水資源供應

為確保水資源供應無虞，申請非都市土地使用分區變更、新訂或擴大都市計畫，應同時檢附水利主管機關同意之用水計畫書。

6.5 環境影響評估

- 一、土地開發應依環境影響評估法等相關規定，實施環境影響評估。
- 二、土地開發產生各類污染物之排放，以不超過當地之環境涵容能力為原則。

6.6 整體性計畫可行性評估及成本效益分析

非都市土地開發案應作整體性計畫可行性評估及成本效益分析，若經區域計畫委員會審議未符合效益（經濟或社會）者，得不許可開發。

第七章 非都市土地行政指導原則

7.1 落實限制發展地區之土地使用管制

- 一、為降低天災害發生對人民生命財產安全所產生之衝擊，區域計畫主管機關應會商限制發展地區之中央目的事業主管機關，參酌「以國土保育為先之區域重建綱要計畫」中「區域重建綱要計畫內容」之「重建策略」，在不影響限制發展地區經營管理之前提下，訂定下列事項：
 - (一) 限制發展地區土地使用分級管制。
 - (二) 各該限制發展地區之使用地容許使用項目與標準。
- 二、限制發展地區之目的事業主管機關未依或未完全依其主管法令劃設公告時，應要求中央目的事業主管機關加速督導辦理。
- 三、內政部應整合成立各項限制發展地區查詢單一窗口，供民眾參考；對於申請土地開發案件其基地是否確實位於該限制發展地區，仍應由各該目的事業主管機關確認。
- 四、凡屬本計畫公告實施前，依法核定之開發計畫，仍依其原核定計畫內容進行管制。
- 五、本計畫公告實施後，區域計畫主管機關應針對已受理申請之非都市土地開發案，如因本計畫新增開發限制時，得在符合公共安全、公共利益、國土保安、國土復育及國土永續利用等原則下，訂定「繼續受理申請」之過渡時期相關規定，以確保申請人原有合法權益。
- 六、限制發展地區屬原住民族地區者，應依原住民族基本法第 21 條與第 22 條規定及不破壞生態環境與景觀資源之原則下，進行管理。
- 七、不得辦理非都市土地使用分區變更（設施型）為原則，但因整體規劃需要夾雜不可避免零星小面積，且不影響其資源保育者，得納入範圍，應維持原地形地貌不得開發使用，其適用條件及規模由內政部修訂「非都市土地開發審議作業規範」等規定辦理。
- 八、原則上不宜辦理新訂擴大都市計畫，惟若基於資源保育、國土保安之目的，且有實質經營管理計畫者，不在此限。

7.2 區域計畫土地使用分區與使用地編定成果，應報請區域計畫主管機關核備

本計畫公告實施後2年內，直轄市、縣（市）政府應製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地，檢附1:25,000非都市土地使用分區圖（套繪於1:25,000經建版地形圖）及1:4,800或1:5,000非都市土地使用編定（含使用分區）圖，提請區域計畫主管機關核備，以落實土地使用分區計畫之規劃構想，未來各項新增、變更使用分區應比照辦理。

7.3 檢討非都市土地使用管制

- 一、本計畫公告實施後，中央地政主管機關應會商有關機關，針對土地資源特性，就區域計畫所劃定之各種使用分區及編定各種使用地，檢討其使用強度、容許使用、使用強度、使用分區變更或使用地變更編定等相關規定，以加強區域計畫與非都市土地使用管制之聯繫。
- 二、若容許使用項目或許可使用細目中，與使用分區之性質不相容者，應限制其容許使用之面積規模與使用強度，倘超過一定規模者，自應循變更編定方式辦理。
- 三、檢討特定農業區農牧用地之容許使用項目，減少非農業使用之容許使用項目之設置。

7.4 檢討非都市土地辦理新訂或擴大都市計畫

- 一、依都市計畫法第 10 條至第 12 條規定應擬都市計畫者，應視其都市發展程度、人口成長情形、資源供給限制及財務能力，逐步檢討辦理新訂或擴大都市計畫。
- 二、基於區域整體發展考量，避免重複投資建設，依區域計畫法第 11 條規定：「區域計畫公告實施後，凡依區域計畫應擬定市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫或已有計畫而須變更者，當地都市計畫主管機關應按規定期限辦理擬定或變更手續。」及都市計畫法第 20 條規定：「主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。」，新訂或擴大都市計畫之區位、規模、機能應徵得區域計畫委員會之同意。

7.5 山坡地及海岸加強土地使用管制

- 一、山坡地依「文化資產保存法」、「野生動物保育法」、「森林法」劃設之保護區域，主管機關應會商中央目的事業主管機關，劃定或變更為「森林區」；山坡地經劃定或變更為「森林區」者，其使用地第 1 次編定，以編定為「林業用地」、「國土保安用地」或「生態保護用地」為原則。
- 二、前項劃定為森林區或海岸地區經劃設為沿海自然保護區者，屬公有土地之農牧用地或養殖用地，應優先請公有土地管理機關於本計畫公告實施後 2 年內，提出使用地變更為「林業用地」、「國土保安用地」或「生態保護用地」。至私有土地，基於信賴保護原則，尚未有補償措施前，得為原來合法之使用。
- 三、為加強國土保育與保安，原則禁止高山農業新開墾及各類新開發行為，中央目的事業主管機關應會商相關機關，就農牧用地之容許使用或變更編定予以限制。

四、為落實國土保育與防災，請中央地政主管機關於本計畫公告實施後 2 年內，會商有關機關檢討「森林區」、「山坡地保育區」之農牧用地及林業用地之容許使用項目。

7.6 強化資源型使用分區變更執行組織

直轄市、縣（市）政府為辦理劃定或變更資源型使用分區，應會同專家學者與相關局（處、室），組成專案小組統籌辦理。

7.7 推動非都市土地風景區管理

- 一、新申請劃定非都市風景區之開發，由經營單位擬具開發計畫及經營管理計畫，循本計畫使用分區變更程序辦理。
- 二、既有風景區應於本計畫公告實施後，由區域計畫主管機關協調中央觀光主管機關及直轄市、縣（市）政府研提經營管理計畫報內政部備查；如經協調後認為既有風景區已無經營管理之必要者，由直轄市、縣（市）政府循資源型使用分區變更程序變更為適當使用分區。

7.8 加強土地使用變更許可案之經營與管理

- 一、土地開發新增之公共設施與公用設備，應由開發業者負責興建完成，其設施及用地應捐贈予政府，並應提撥適當之管理維護基金。
- 二、經許可開發案，應依據核定開發計畫之分期分區發展計畫，於各分期分區內之公共設施興建完竣經勘驗合格後，分次辦理變更編定為適當使用地。但住宅社區主要公共設施之基地或設施應於第 1 期完成為原則。
- 三、經許可開發案，開發業者得依據分期分區發展計畫內容，並配合水土保持計畫或整地排水計畫分期分區申請施工許可。
- 四、區域計畫中央主管機關應會商目的事業主管機關，訂定經許可開發之監督機制，並至少每 2 年將監督成果提報內政部區域計畫委員會。

7.9 辦理國土利用監測計畫

- 一、由內政部統籌規劃，以航照及衛星影像資料，定期監測土地使用現況。
- 二、目前內政部營建署辦理「國土利用監測計畫」，可透過地理資訊系統（GIS）監測系統進行監控，此部分由內政部擔任主管機關，並推動「志工」參與，提昇執行成效。未來應加速推動「國土計畫法」（草案）之立法，以作為推動相關業務之法源依據，在未完成法制化程序前，應訂定「國土利用監測計畫實施作業要點」，以釐清及協調有關機關配合辦理事項。
- 三、至人力及財力部分，應由中央各目的事業主管機關擬定查處工作計畫，編列所需經費及人力需求，專案報請行政院核定。

7.10 擬訂地方或區域產業發展計畫

- 一、中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府，應針對特定範圍擬訂地方或區域產業發展計畫，依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款變更為適當使用分區，或申請新訂或擴大都市計畫，惟為確保環境品質，對於範圍內可開發之面積應採總量管制。
- 二、另現有研議中、規劃中或尚未取得行政院專案核准之開發計畫，得繼續辦理報院核定或核准之程序。

7.11 考量原住民族地區特殊需要

為尊重原住民族之生活型態與居住需求，有關原住民族保留地之經營管理仍應優先依「原住民族基本法」及「原住民保留地開發管理辦法」等有關原住民族專責法令規定辦理，其餘未規定者，其土地使用計畫與管制應符合區域計畫法及本計畫之規定。

7.12 專案輔導合法化

鑑於區域計畫法對於違反土地使用管制之情形已訂定處罰規定，對於違規輔導合法化政策，反應於土地使用分區或使用地變更時，應符合安全性、公平性及合理性等原則，避免違規開發業者誤認為先違法使用，再循輔導合法化之模式，較易取得土地之合法使用同意。上開原則分述如下：

一、安全性

- （一）依目的事業主管機關所訂專案輔導合法化處理原則規定，申請變更之土地不得有妨害公共安全或有礙自然景觀之情事。
- （二）為確保公共安全，如涉及水土保持、環境影響評估及建築安全者，目的事業及土地使用主管機關於輔導合法化過程，應依相關規定審查，不得逕以排除；且不得位於區域計畫劃設之限制發展地區及依其他法令規定不得開發或建築之地區。

二、公平性

- （一）輔導合法化應不能視為「就地合法化」。換言之，輔導合法化過程中，違反相關法令仍應依各該法令裁處，嗣後再重新進行相關審議，以維護整體社會公平正義及經濟發展。
- （二）為避免造成開發者先行動工整地，以改變原不可開發區之地形地貌，有關審查需參據之地形資料，仍須以原始地形為準，如因違規事實存在時間，於政府出版各類地形圖資料時間之前，致難認定違規前之原始地形者，倘經區域計畫委員會審議同意者，得不受原始地形之限制。

(三) 開發區內依法規劃配置所需之公共設施及衍生區外公共設施需求，應由開發者公平、合理負擔。

三、合理性

- (一) 在不違反公平正義，不妨礙地質穩定，不影響國土保安、水土保持、生態景觀、環境保護、林業經營及建築安全等原則下，先行違規使用之開發案，仍應依相關法令裁處。
- (二) 無法依法令規定規劃配置足夠之保育綠地，且經審查無安全之虞者，得以「生態補償」精神，提供一定範圍外其他土地作保育綠地補足之，或經中央目的事業主管機關已訂有專案輔導合法化處理原則等相關規定之興辦事業，才得以維持原開發規模。
- (三) 針對經目的事業主管機關列為專案輔導合法化開發案，是否須俟拆除建築物恢復原狀，係屬相關法令主管機關權責，仍應依相關法令規定辦理。

第八章 計畫實施

本計畫公告實施後，各目的事業主管機關應加速配合法令修訂、計畫檢討及相關機制研擬等事項。

一、法令修訂

- (一) 請內政部於 2 年內檢討修訂區域計畫法施行細則、非都市土地使用管制規則、非都市土地開發審議作業規範、製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知等相關規定。
- (二) 增訂海域區納入區域計畫管制，及檢討未登記土地使用管制規定。

表 4 內政部主管法規修法方向彙整表

名 稱	辦理事項
區域計畫法及其施行細則	1.增訂海域區之土地使用管制相關規定 2.納入開發許可及國土利用監測機制 3.增訂未登記土地使用管制相關規定
非都市土地使用管制規則	檢討限縮限制發展地區、森林區及山坡地保育區農牧用地及林業用地之容許使用相關規定
非都市土地變更編定執行要點	檢討納入限制、條件發展地區土地使用管制規定
1.製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知 2.非都市土地使用分區調整作業要點 3.非都市土地使用分區調整作業工作手冊	1.檢討特定農業區、一般農業區及森林區等變更原則 2.檢討簡併資源型分區變更相關規定
非都市土地開發審議作業規範	1.增訂海域區專章 2.檢討限制、條件發展地區相關規定 3.增訂景觀建築控制相關規定 4.檢討地層下陷地區相關規定
非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點	1.檢討限制、條件發展地區相關規定 2.檢討不同開發方式相關規定

資料來源：本計畫整理

二、各目的事業主管機關應辦事項

- (一) 檢討「山坡地可利用限度分類標準」及重新辦理查定

請內政部會商行政院農業委員會水土保持局檢討修正「山坡地可利用限度分類標準」及其作業程序，以落實政府加強國土保育與防災之政策；遇重大災害發生造成地貌大幅變化者，並應由該局主動辦理重新查定作業。

(二) 各目的事業開發許可條件之檢討及訂定

本計畫公告實施後，各目的事業主管機關針對條件發展地區之管制項目者，於2年內檢討或訂定各目的事業開發許可條件準則，以利「非都市土地開發審議作業規範」之修訂作業。

(三) 保育、復育計畫

各目的事業主管機關就權責範圍內進行中之保育、復育計畫，於3年內辦理完成，以加強土地資源管理。

(四) 限制、條件發展地區範圍公告

本計畫所定義之各項限制與條件發展地區，如重要水庫集水區及其他未辦理公告之地區，應由各目的事業主管機關於2年內，依其主管法令辦理範圍之認定與公告事項。

(五) 依「以國土保育為先之重建綱要計畫」規劃之策略分區結果檢討劃設禁制或限制發展地區

將現有災害及潛在災害地區，依相關法令及「莫拉克颱風災後重建特別條例」之規定劃設禁制或限制發展地區。

(六) 檢討水庫集水區範圍及其範圍內之公有土地管理

1. 因颱風、地震等災害，地形、地貌及水文皆有改變，中央水利主管機關應整合各水庫管理機關，包括農田水利會、臺灣自來水及臺灣電力公司等事業單位，重新檢討水庫集水區範圍。
2. 公有土地應配合政府公地管理以保育為先之相關政策，由公地管理機關停止辦理出租、讓售等處分行為。

三、直轄市、縣（市）政府應辦事項

(一) 縣（市）綜合發展計畫之檢討

為健全整體土地利用，本計畫公告實施後，中央主管機關應研議「推動直轄市、縣（市）政府擬定區域計畫方案」，補助各直轄市、縣（市）政府以縣（市）綜合發展計畫為基礎，依區域計畫法規定擬定直轄市、縣（市）區域計畫，其與本計畫關係如下：

1. 依區域計畫法第6條第1項第3款規定，由縣（市）主管機關擬定跨越兩個鄉、鎮（市）行政區以上之區域計畫，應遵循「臺灣北、中、南、東部區域計畫」之指導，然所訂之執行事項及作為該計畫之擬定機關，則優先適用之。
2. 如屬跨縣（市）行政區者，仍應依「臺灣北、中、南、東部區域計畫」之規定辦理。
3. 有下列情形者，仍應報由內政部區域計畫委員會審議：

- (1) 坐落土地跨越2個縣(市)行政區域以上者。
- (2) 軍事設施、報經行政院核定之國家建設計畫及因應緊急天然災害所需設施等中央政府機關申請之開發案。
- (3) 海埔地之申請開發案。
- (4) 特殊敏感地區(如海岸地區)之申請開發案。
- (5) 新訂或擴大都市計畫之申請案，依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定，仍應報請內政部區域計畫委員會審議通過，但於直轄市、縣(市)區域計畫中已將新訂或擴大都市計畫之區位、機能、規模、財務等事項表明，並經內政部區域計畫委員會審查同意者，不在此限。

(二) 都市計畫之檢討

本計畫公告實施後，已發布實施之都市計畫，應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」於2年內辦理通盤檢討，未依限期辦理者，其上級主管機關得依區域計畫法第11條之規定，代為擬定或變更之。

為加強離島地區環境保育及土地使用管制，除依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」通盤檢討既有都市計畫外，應評估將海域及海岸部分等，納入都市計畫地區範圍，以建構完整生態網路及保存自然環境資源。

(三) 推動非都市土地風景區管理

區域計畫所劃設之風景區應於本計畫公告實施後，儘速研提經營管理計畫。

(四) 加強辦理水庫集水區土地違規使用之查處

直轄市、縣(市)政府應加強辦理並定期彙報土地違規使用(或超限利用)之查處情形，各中央目的事業主管機關並應督導執行情形。

四、區域建設計畫之推動

98年7月2日行政院第3150次院會決議略以，除了北臺、中臺、南臺這3大都會區外，其他地區則可以規劃成「北北基宜」、「桃竹苗」、「中彰投」、「雲嘉南」、「高屏」、「花東」、「澎金馬」等7個區域來推動，每個區域都要協調整合提出區域發展計畫，中央將對先提出來的計畫優先支持。故本計畫公告實施後，應依上開指示納入後續各區域計畫之內容，並作為各部門發展計畫擬訂推動之參據。

未來應藉由直轄市、縣(市)區域計畫之推動實施、建立跨域(縣、市)合作平臺，並適度結合計畫預算審議機制等相關政策，推動實施區域建設計畫。