



城鄉發展分署

國土功能分區劃設條件及土地使用指導事項



王文林

內政部營建署城鄉發展分署

中華民國106年9月4日

簡報大綱

一、前言

二、國土功能分區劃設及土地使用指導(草案)

三、其它土地使用指導(草案)

四、國土功能分區圖繪製辦法(草案)

五、議題說明

- 災害類環境敏感地
- 鄉村區轉換

前言

- 依國土計畫法規定，未來國土功能分區，基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。



前言

■ 依據國土計畫法第45條規定：

- 1.中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。
- 2.直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。
- 3.直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

類別	項目	辦理時間							
		104	105	106	107	108	109	110	111
計畫	擬定全國國土計畫								
	擬定直轄市、縣（市）國土計畫								
	劃設國土功能分區圖								

施行日

施行後2年內

施行後4年內

施行後6年內

前言

國土計畫層級

法11條第1項

一、全國國土計畫：

由中央主管機關擬訂、審議，報請行政院核定。

二、直轄市、縣（市）

國土計畫：

由直轄市、縣（市）主管機關擬訂、審議，中央主管機關核定。

計畫層級與 分區劃設

國土功能分區劃設

法22條第一項

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。

前言

國土功能分區		分類	劃設原則(法20)	土地使用原則(法21)
國土保育地區	依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類	第1類	具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。	維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
		第2類	具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。	儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
		其他必要之分類。		按環境資源特性給予不同程度之使用管制。
海洋資源地區	依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類	第1類	使用性質具排他性之地區。	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2類	使用性質具相容性之地區。	供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
		其他必要之分類。		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。

前言

國土功能分區		分類	劃設原則(法20)	土地使用原則(法21)
農業發展地區	依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類	第1類	具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。	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2類	具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。	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。
		其他必要之分類。		按農業資源條件給予不同程度之使用管制。
城鄉發展地區	依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類	第1類	都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。	供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
		第2類	都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。	供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
		其他必要之分類。		按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

前言

辦理時機

【法22條第二、三項】

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。

重疊管制

【法23條第一項】

國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。

專法管制

【法23條第二項】

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。

因地制宜

【法23條第三、四項】

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

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

前言

使用許可

【法24條第一、二項】

於符合第二十一條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具第二十六條規定之書圖文件申請使用許可；其一定規模以上或性質特殊之土地使用，其認定標準，由中央主管機關定之。

填海造地

前項使用許可不得變更國土功能分區、分類，且填海造地案件限於城鄉發展地區申請，並符合海岸及海域之規劃。



新訂擴大

【法20條第二項】

新訂或擴大都市計畫案件，應以位屬城鄉發展地區者為限。



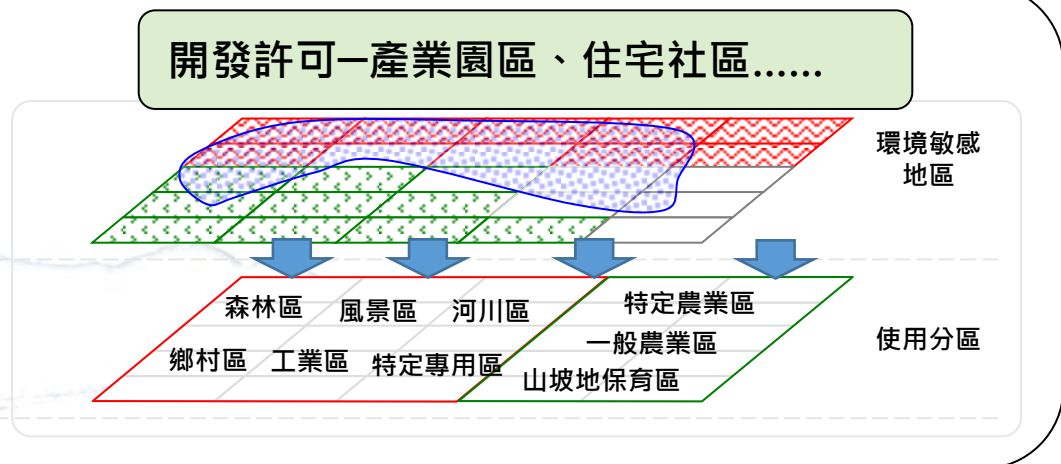
前言

國土功能分區劃設

現在

區域計畫土地
使用管制方式

開發許可-應避免位於第一級環境敏感地區

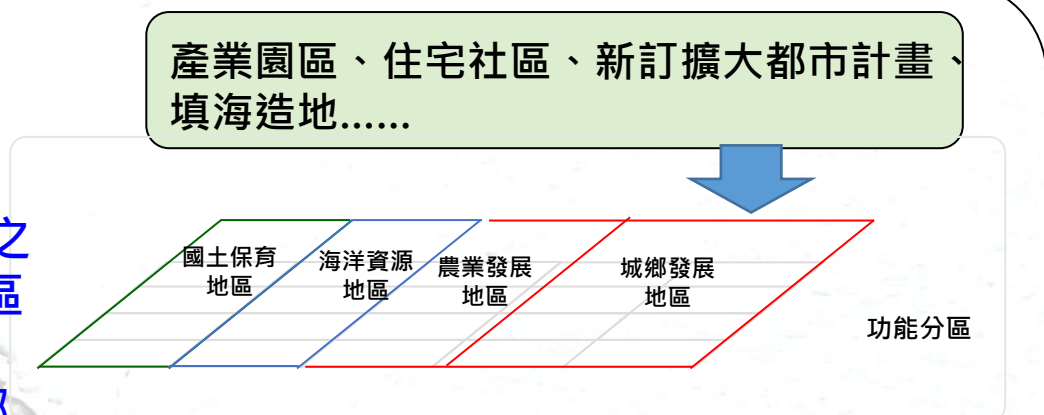


未來

國土計畫土地
使用管制方式

使用許可-應符合國土功能分區分類之
使用原則，且不得變更分區
分類

新訂擴大都市計畫、填海造地以城鄉
發展地區為限



前言

中央主管機關任務

1.核定劃設功能分區

【法22條第一項】

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。

2.功能分區條件順序

【法9條】

全國國土計畫應載明「國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序、土地使用指導事項」。

3.國保、海洋使用許可

【法24條第三項】

第一項使用許可之申請，由直轄市、縣（市）主管機關受理。申請使用許可範圍屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣（市）主管機關核轉中央主管機關審議外，其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣（市）主管機關審議。但申請使用範圍跨二個直轄市、縣（市）行政區以上、興辦前條第五項國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。

前言

直轄市、縣(市)政府任務

A.劃設功能分區

【法22條第一項】

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。

B.新增分類

【細則第9條】

本法第二十條第一項第一款第三目、第二款第三目、第三款第三目、第四款第三目規定各國土功能分區之其他必要分類，應符合該條所定國土功能分區劃設原則，並考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，於全國國土計畫或直轄市、縣（市）國土計畫中定之。

C.農業、城鄉使用許可

【法24條第三項】

第一項使用許可之申請，由直轄市、縣（市）主管機關受理。申請使用許可範圍屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣（市）主管機關核轉中央主管機關審議外，其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣（市）主管機關審議。但申請使用範圍跨二個直轄市、縣（市）行政區以上、興辦前條第五項國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。

前言

免擬定直轄市、縣(市)國土計畫，是否需劃設功能分區？

依本法第15條後段規定，行政轄區均已發佈實施都市計畫或國家公園計畫者，得免擬定直轄市、縣(市)國土計畫，惟考量國土計畫作為引導全國國土資源保育及利用之空間發展計畫，上開地區(包括臺北市、嘉義市、金門縣及連江縣)仍應受全國國土計畫內容的指導，涉及下列範圍，於全國國土計畫公告實施後4年內，依照功能分區劃設內容製作國土功能分區圖，並且完成報經內政部核定後公告，落實全國國土計畫的指導：

- 一、海洋資源地區應依計畫範圍海域部分予以劃設。
- 二、都市計畫地區依據國土功能分區分類劃設條件予以劃設。
- 三、國家公園地區按實施國家公園計畫範圍予以劃設。

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

國土保育地區：應以**保育及保安**為原則並得**禁止或限制**使用。

分類原則	劃設條件	
依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類。	第一類	具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。 1.符合下列條件之陸域地區，得劃設： (1)自然保留區。(2)野生動物保護區。(3)野生動物重要棲息環境。(4)自然保護區。(5)一級海岸保護區。(6)國際級重要濕地、國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區。(7)古蹟保存區。(8)考古遺址。(9)重要聚落建築群。(10)重要文化景觀。(11)重要史蹟。(12)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。^註(13)水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍內與水資源保育直接相關之環境敏感地區。(14)水庫蓄水範圍。(15)國有林事業區(自然保護區、國土保安區)及保安林。(16)大專院校實驗林地及林業試驗林地等。(17)溫泉露頭及其一定範圍。
	註：係指現有、興建中、規劃完成且定案(核定中)，作為供家用及或供公共給水者，其範圍內與特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林(國有林事業區、保安林等森林地區)、森林(區域計畫劃定之森林區)、森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)、地質敏感區(山崩與地滑)及山坡地(坡度30%以上)等環境敏感地區重疊之地區。	

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

國土保育地區：應以**保育及保安**為原則並得**禁止或限制**使用。

分類 原則	劃設條件	
依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類。	第二類	具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。 1.符合下列條件之陸域地區，得劃設： (1)活動斷層兩側一定範圍。(2)特定水土保持區。(3)河川區域。(4)洪氾區一、二級管制區及洪水平原一、二級管制區。(5)區域排水設施範圍。(6)一、二級海岸防護區。(7)地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)。(8)嚴重地層下陷地區。(9)海堤區域。(10)淹水潛勢。(11)山坡地。(12)土石流潛勢溪流。(13)依原「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍。(14)二級海岸保護區。(15)國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區以外分區、地方級重要濕地之核心保育區及生態復育區。(16)歷史建築。(17)聚落建築群。(18)文化景觀。(19)紀念建築。(20)史蹟。(21)地質敏感區(地質遺跡)。(22)水庫集水區(非供家用或非供公共給水)、水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍內非與水資源保育直接相關。(23)自來水水質水量保護區。(24)礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區。(25)地質敏感區(地下水補注)。(26)國有林事業區(森林育樂區、林木經營區)。(27)依原區域計畫劃定之森林區。 2.現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島。
	第三類	實施國家公園計畫之地區。
	第四類	實施都市計畫地區之保護或保育相關分區。

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

國土保育地區

土地使用指導原則

- ❑ 國土保育地區應加強資源保育、環境保護及維護原生態環境與景觀資源。
- ❑ 提供水資源、森林資源、動植物資源、礦產資源、生態或文化景觀資源及其保育或利用相關設施使用。
- ❑ 屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關認定不妨礙國土保育保安者，得繼續編定為可建築用地，並應酌予調降其使用強度及減少使用項目。

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

海洋資源地區：以**資源永續**利用為原則，整合多元需求，建立**使用秩序**。

分類原則	劃設條件	
依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類。	第一類	於特定範圍之水面、水體、海床或底土（空間），設置或未設置人為設施，進行一定期間或永久性（時間），管制人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。
	第二類	於特定範圍之水面、水體、海床或底土（空間），設置或未設置人為設施，進行一定期間管制之外或永久性（時間），容許人員、船舶或其他行為進入或通過之使用。
	第三類	其他尚未規劃或使用之海域。

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

海洋資源地區

土地使用指導原則

- 以資源永續利用為原則，整合多元需求，**建立使用秩序**，各項使用申請許可以維持「海水」狀態之使用為原則。
- 各項使用仍應注意**避免影響生態棲息環境**。
- 為保障公共通行及公共水域使用，**具相容性之使用類型對於依法使用之其他非排他性用海活動不得阻撓**。
- 各使用類型於許可使用範圍內，**如有涉及政府依法公告各類保護（育、留）區，或其他法令有禁止或限制使用者，仍應依各該規定辦理**。
- 許可使用範圍**涉及原住民海域之使用時**，應依**原住民族基本法第二十一條規定辦理**。

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

農業發展地區：以確保**糧食安全**為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發展。

分類原則	劃設條件	
依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件予以分類。	第一類	具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區，參考農地資源分類分級成果之第1種農業用地範圍、農地資源盤查作業成果劃定，及環境優良且投入設施建設之養殖使用土地等
	第二-1類	具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區，參考農地資源分類分級成果之第2種農業用地範圍、農地資源盤查作業成果劃定，以及其他養殖使用土地等。
	第二-2類	具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區，參考農地資源分類分級成果之第3種農業用地範圍、農地資源盤查作業成果劃定，以及其他養殖使用土地等。
	第三類	擁有糧食生產功能且位於坡地之農業生產土地，以及無國土保安之虞且可供經濟營林之林產業發展土地，參考農地資源分類分級成果之第4種農業用地範圍、農地資源盤查作業成果劃定，以及林產業土地等。
	第四類	農村主要人口集居地區，且與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落，並排除原依區域計畫法劃定，具有城鄉發展性質之鄉村區。
	第五類	實施都市計畫地區之農業區。

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

農業發展地區

土地使用指導原則

- 確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施並應**避免零星發展**。
- 直轄市或縣(市)政府應**依據農業主管機關擬定之農業用地需求總量**，並按農業發展政策及需求，參考農地資源空間規劃成果及農地資源分類分級劃設成果，**研擬農地規劃利用方向，以引導土地有秩序發展**。
- 農地因其他原因需變更為非農業使用，且有影響農地總量管制之標準及原則者，**宜另擇其他適當地區檢討變更農地，以避免農地資源一再流失**。
- 農業用地應依據灌排分離政策，**分期推動加嚴搭排管制措施**，限制廢污水排放灌排系統，以維護農業灌溉水質。
- 變更使用生產環境較優良之農地資源，其**使用者應支付較高回饋義務**，以提供農業發展及維護整體農地資源環境所需。

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

城鄉發展地區：以**集約發展、成長管理**為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境確保完整之配套公共設施。

分類原則	劃設條件	
依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度予以分類。	第一類	實施都市計畫地區之都市發展用地。
	第二-1類	1. 原依區域計畫法劃定工業區。 2. 原依區域計畫法劃定鄉村區，符合下列條件之一者，得劃設城鄉發展區 1) 位於人口發展率超過80%以上都市計畫區周邊一定距離內。 2) 非農業活動人口達一定比例。 3) 符合都市計畫法第11條規定鄉街計畫條件。
	第二-2類	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)、屬依原獎勵投資條例同意案件、前經行政院專案核定案件。
	第二-3類	重大建設或城鄉發展需求符合下列條件之一者，得劃設城鄉發展地區： 1) 已通過政策環境影響評估之相關重大建設計畫。 2) 經行政院核定相關重大建設計畫。 3) 經行政院核定可行性評估相關重大建設計畫。 4) 完成可行性評估之地方建設計畫，有具體規劃內容及財務計畫者。
	第三類	原住民族土地範圍內依據區域計畫法劃設之鄉村區。

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

城鄉發展地區

土地使用指導原則

- 以**集約發展、成長管理**為原則，創造寧適和諧生活環境及有效率生產環境確保完整配套公共設施。
- 應**優先使用既有都市計畫地區**，透過辦理都市更新、開發都市整體發展地區或政策引導等方式，將居住、商業及產業等相關活動引導至都市計畫地區。

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

劃設順序

一、國土功能分區之劃設順序，考量國土保育、全國糧食安全、產業及居住發展，其先後順序依次以國土保育地區及海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區為原則。

二、各國土功能分區下之分類，其劃設順序如下：

(一)各國土功能分區下，考量法律保障既有權益原則，如涉及下列地區者，優先劃設。

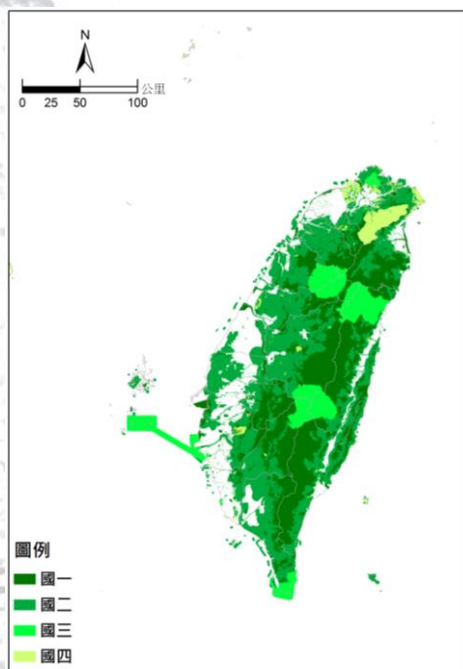
- 1.依國土計畫法二十三條第六項規定的都市計畫法或國家公園法進行管制之地區。
- 2.已核發開發許可之地區。
- 3.原依區域計畫法劃設工業區及鄉村區。
- 4.尊重原住民文化或歷史，原住民土地的鄉村區。

(二)國土保育地區第二類為允許有條件使用，為確保糧食安全，涉及農業生產地區應優先劃設農業發展地區。

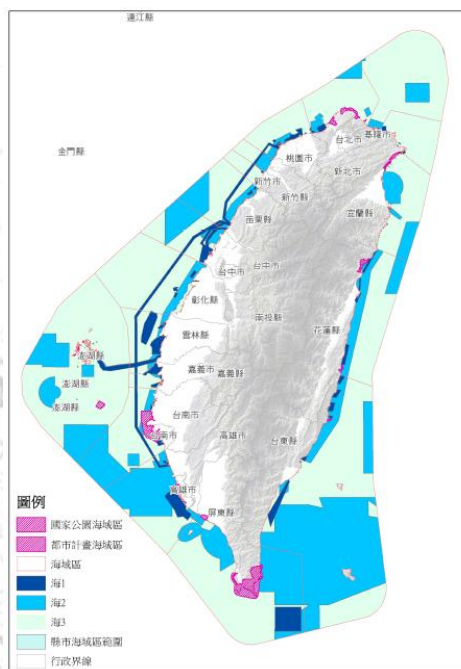
(三)除前開優先劃設之地區外，國土保育地區按其環境敏感程度由高至低依序劃設，海洋資源地區依用海需求依序劃設，農業發展地區按農地資源品質由高至低依序劃設。

國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

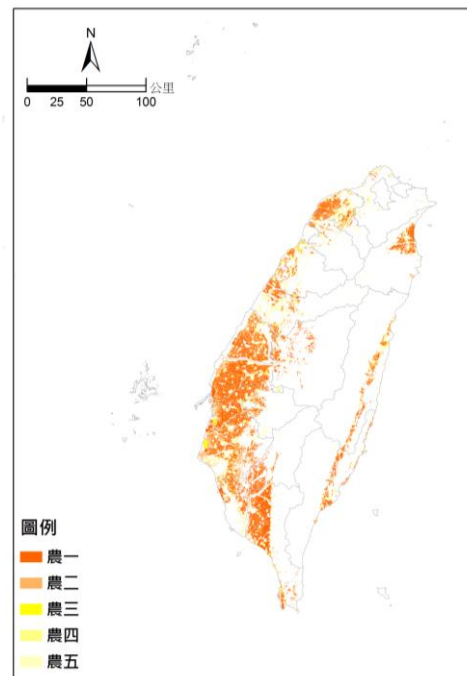
國土保育地區



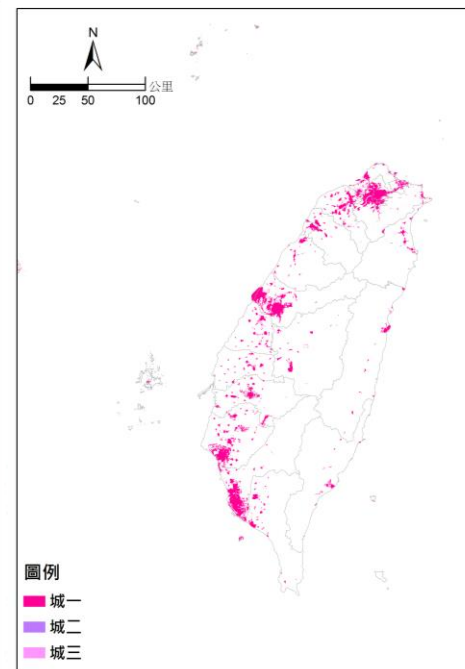
海洋資源地區



農業發展地區

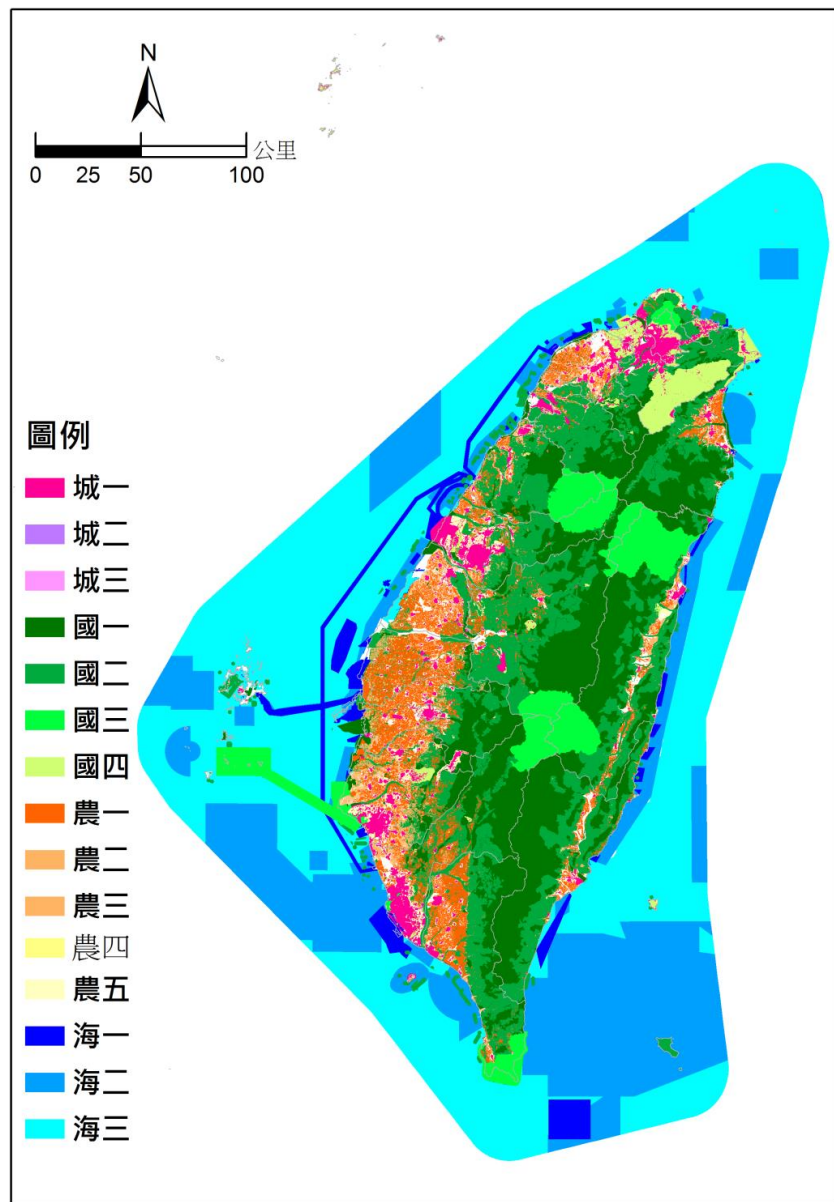


城鄉發展地區



國土功能分區劃設條件及土地使用指導(草案)

國土功能分區模擬圖



其它土地使用指導(草案)

環境敏感地

- 一、考量本法第23條規定，國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。考量國土保育地區係以環境敏感地區為基礎進行劃設，為將環境敏感特性納入土地使用考量，爰本計畫依循全國區域計畫「環境敏感地區」，並配合保育需求，檢討修正「環境敏感地區」項目。
- 二、海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區，如有屬於環境敏感地區特性者，應依國土計畫之土地使用指導事項，進行管制及限制。

其它土地使用指導(草案)

環境敏感地

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)、水庫集水區(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)礦業保留區、地下礦坑分布地區
- (8)地質敏感區(地下水補注)

生態敏感類型

- (1)自然保留區
- (2)野生動物保護區
- (3)野生動物重要棲息環境
- (4)自然保護區
- (5)一級海岸保護區、二級海岸保護區
- (6)國際級重要濕地、國家級重要濕地、地方級重要濕地之核心保育區及生態復育區

其它土地使用指導(草案)

環境敏感地

文化景觀敏感類型

- (1)古蹟保存區
- (2)考古遺址
- (3)重要聚落建築群、聚落建築群
- (4)重要文化景觀、文化景觀
- (5)重要史蹟、史蹟
- (6)歷史建築、紀念建築
- (7)地質敏感區(地質遺跡)

災害敏感類型

- (1)活動斷層兩側一定範圍區
- (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)嚴重地層下陷地區
- (9)地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)
- (10)特定區域
- (11)一、二級海岸防護區
- (12)海堤區域
- (13)淹水潛勢

其它土地使用指導(草案)

水庫集水區

一、國土計畫對水庫集水區管制趨於嚴格

全國國土計畫(草案)對水庫集水區未來功能分區劃設條件之研擬，係全部列入國土保育地區，不論是國保一、國保二，未來均不會有城鄉型態之使用許可。另考量延續106年5月發布之「修正全國區域計畫」架構，及經濟部對水庫集水區加強保育合理管理政策方向，「供家用或供公共給水」之水庫集水區，且與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，係列為國土保育地區第一類，其中「與水資源保育直接相關」者，考量避免土砂災害，又再增列山崩地滑地質敏感區，山坡地一定坡度以上等項目，未來將禁止開發及變更。另非屬與水資源直接相關之地區，係列為國土保育地區第二類，僅允許有條件的發展利用，且需落實廢污水削減，嚴密水質控管，提撥營運保證金等條件，以防治災害及避免污染水源。

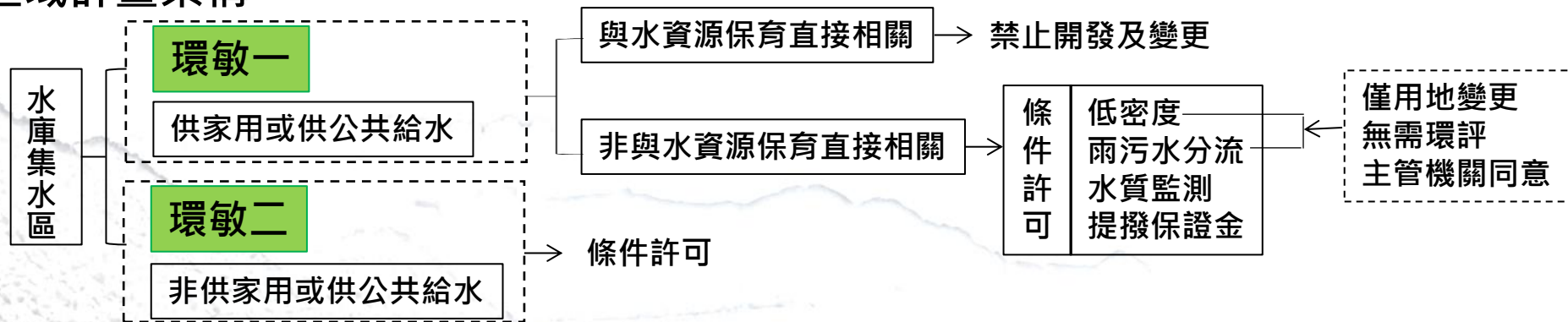
二、既有發展區應加強公共衛生服務設施建設

水庫集水區（供家用或供公共給水）面積涵蓋台灣約三分之一（約114萬公頃），其中包括許多城鎮及聚落（都市計畫及鄉村區面積約9萬8,000公頃），這些既有發展區應加強推動雨污水下水道，污水及垃圾處理設施等公共衛生服務系統建設，以避免影響水源維護及水庫經營管理。

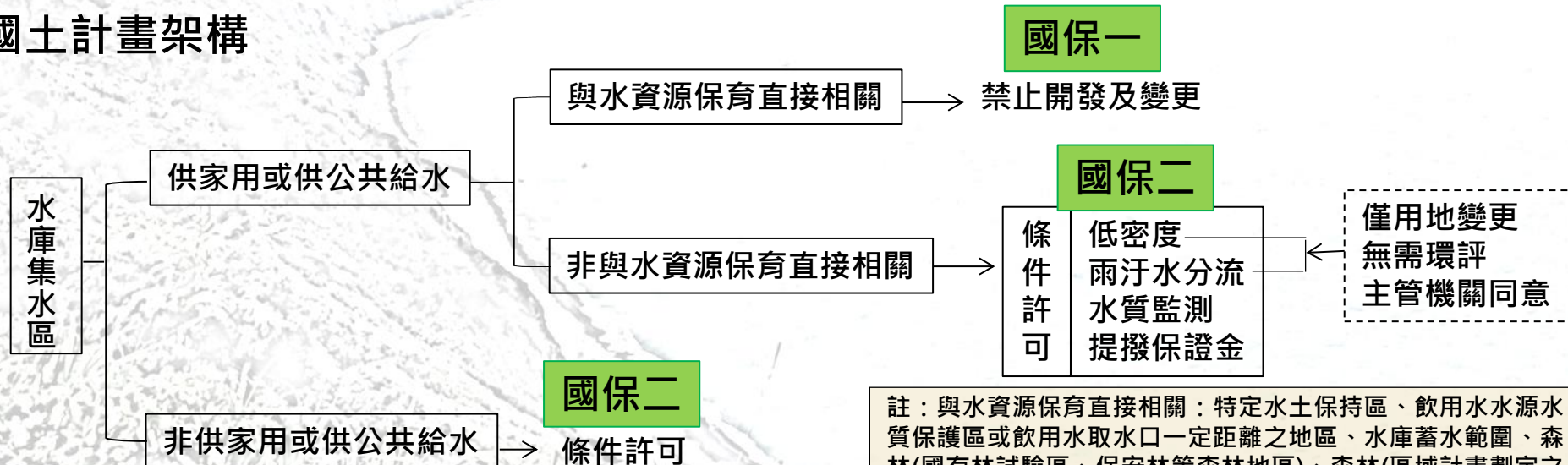
其它土地使用指導(草案)

水庫集水區

區域計畫架構



國土計畫架構



註：與水資源保育直接相關：特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林(國有林試驗區、保安林等森林地區)、森林(區域計畫劃定之森林區)、森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)、地質敏感區(山崩與地滑)、山坡地(坡度30%以上)。

其它土地使用指導(草案)

水庫集水區

- ◆ 農業發展地區農村聚落及城鄉發展地區位於水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍內，應優先實施建設自來水、雨水、污水下水道系統及污水、垃圾處理設施等衛生公共服務基礎設施，以避免持續影響供水水源並改善當地生活品質。
- ◆ 既有工業使用土地應加強水質監測，工業主管機關應輔導轉型低污染產業或輔導遷移至其他合法工業使用土地。
- ◆ 於水庫集水區內修建道路、伐木、採礦、採取或堆積土石、開發建築用地、開發或經營遊憩與墳墓用地、處理廢棄物及為其他開發或利用行為者，應先徵得其治理機關(構)之同意，並報經各該目的事業主管機關核准。
- ◆ 水庫集水區範圍內土地開發利用或變更使用計畫應優先運用低衝擊開發方式(LID)，以增加透水、滯洪與綠地面積及不增加下游河川、排水系統負擔為原則，不得妨礙原有水路之集、排水功能，且不能阻礙其上游地區之地表逕流通過及減少逕流產生，降低對水土保持之衝擊。

其它土地使用指導(草案)

嚴重地層下陷地區

未登記工廠土地



國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)

總說明

法第22條規定，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。爰擬具國土功能分區圖繪製作業辦法草案，合計12條，其要點如下：

- 一、國土功能分區及其分類圖與使用地編定圖之作業單位。（草案第二條）
- 二、明定國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序及其界線認定方式。（草案第三條至第五條）
- 三、明定使用地之編定類別、編定條件及編定原則。（草案第六條至第七條）
- 四、明定國土功能分區及其分類圖與使用地編定圖之製定方法。（草案第八條）
- 五、明定國土功能分區及其分類圖與使用地編定圖之公開展覽、公聽會、資訊公開、核定、公告、更正等辦理及檢討變更程序。（草案第九條至第十一條）

國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)

新制與現制差異

法規項目	製定非都市土地使用分區圖及 編定各種使用地作業須知 (現制)	國土功能分區繪製作業辦法(草案) (新制)
主辦單位	地政單位	國土計畫主管單位(城鄉/都發)
使用分區	特定農業區等11種使用分區	國土保育地區等4種功能分區及相關分類
使用地	19種使用地	22種使用地
界線	地籍界線	地籍界線為主(必要時、得定樁測量)
底圖	地籍圖(1/1200、1/5000)	台灣通用電子地圖(1/5000)
作業流程	1.公開展覽、說明會 2.提縣市政府專案小組 3.公告 4.通知	1.公開展覽、公聽會 2.提縣市國土計畫審議會 3.公告
編定結果	落簿	納入圖台

國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)

作業流程及主辦單位

《過去》

《未來》



轉換期間

得函轄市、縣(市)主管機關得函請土地登記機關登載於土地登記(簿)謄本之土地參考資訊檔，以供土地所有權人參考

國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)

界線認定

國土功能分區及其分類之界線，應會同都市計畫、國家公園、地政、水利、林業、農業、工業、海洋、海岸、原住民族及有關機關(單位)，根據圖面、地形、地物等顯著標誌，依下列規定認定之；經直轄市、縣(市)國土計畫指定地區，並應辦理釘樁及測定其界線後劃設之：

- 1.以宗地界線為界線者，以地籍圖上該宗地界線為國土功能分區及其分類界線。
- 2.以都市計畫、國家公園計畫或其他相關土地使用計畫範圍界線為界線者，以該範圍之界線為國土功能分區及其分類界線。
- 3.以環境敏感地區公告範圍界線為界線者，以各該界線為國土功能分區及其分類界線。
- 4.以農地分類分級成果為界線者，以該界線為國土功能分區及其分類界線。
- 5.以道路或其他線型範圍為界線者，以該界線為國土功能分區及其分類界線。

國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)

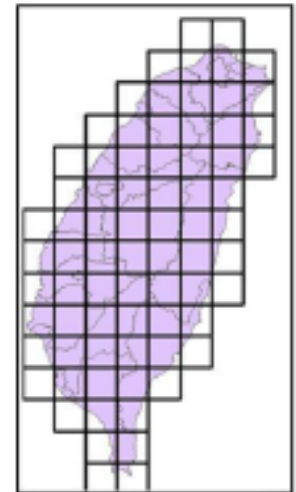
製定方法

基本底圖：除海洋資源地區外，以臺灣通用電子地圖為底圖，並應載明道路、鐵路、水系、建物、等高線及區塊等圖層。

規格及型式

- 1.規格：除海洋資源地區外，以臺灣通用電子地圖之圖幅範圍為繪製及輸出圖幅，各圖幅之圖面以A1圖紙短邊為固定橫長，再視圖幅大小決定圖紙縱高為原則；圖幅四周距邊緣三公分至五公分，並應加圖框；海洋資源地區配合前開規格製作。
- 2.直轄市、縣（市）行政轄區範圍所涉及圖幅製作為圖冊，其內容應包含下列項目：圖名（應由左向右橫寫）、圖幅接合表、索引圖。

圖層名稱	圖例
道路	——
高速鐵路	----
鐵路	—+—+—+—+—
河川、水系	■
建物	▨



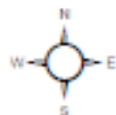
國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)

通用版電子地圖 圖例

-  湖泊、水池
-  河流
-  道路
-  建物

國土功能分區圖例

-  城鄉發展地區-第一類
-  城鄉發展地區-第二類
-  農業發展地區-第一類
-  國土保育地區-第一類
-  國土保育地區-第二類
-  國土保育地區-第三類

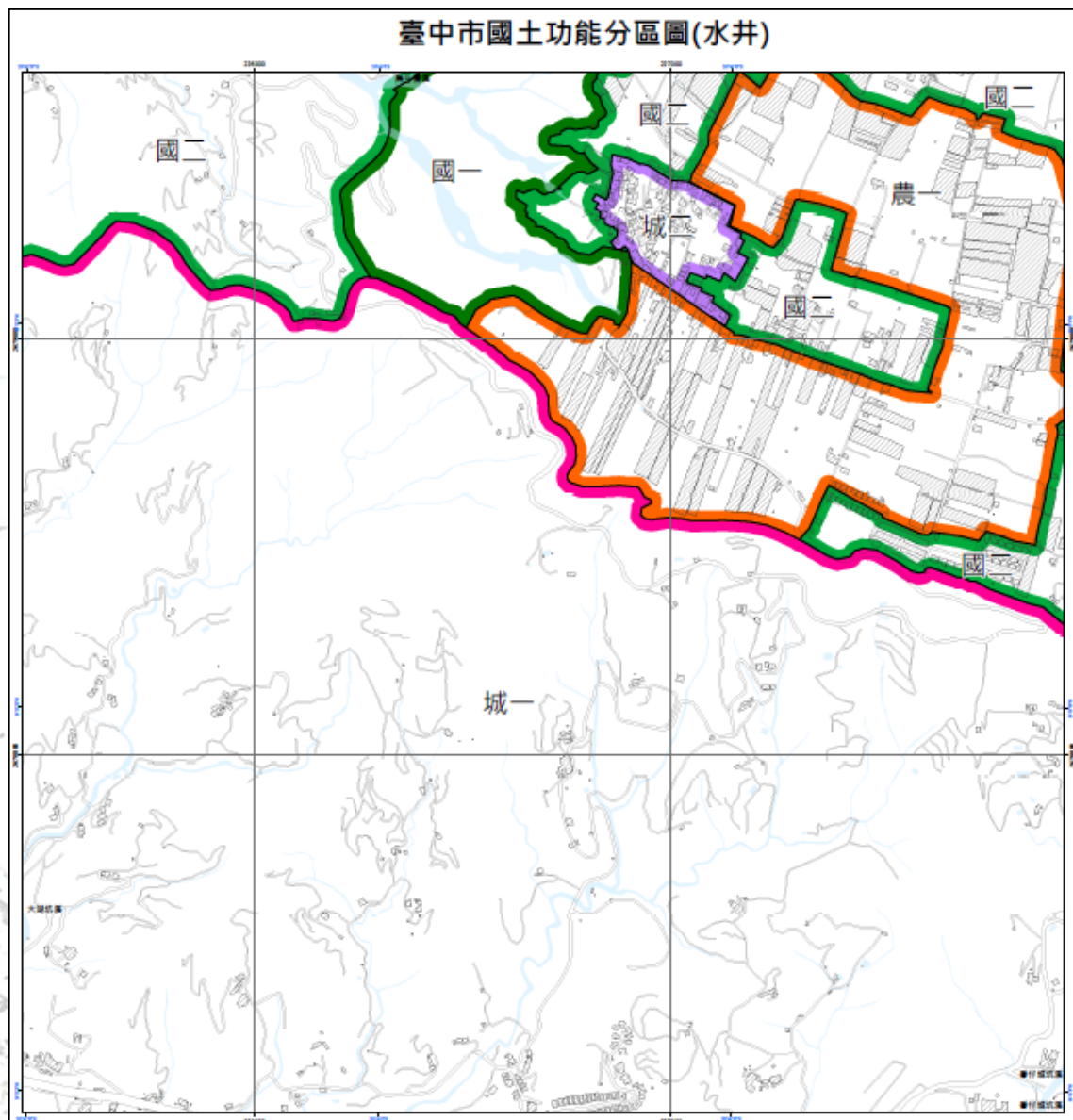


東港區 95213010	北港區 95212001	大港區 95212002
南港區 95213020	水井區 95212011	中港區 95212012
大港區 95213030	南港區 95212021	新四村 95212022



製圖日期:中華民國105年5月19日
製圖單位:內政部國土管理發展分署

臺中市國土功能分區圖(水井)



議題說明-災害類環境敏感地

災害類環境敏感一

- (1)活動斷層兩側一定範圍。
- (2)特定水土保持區（水庫集水區、主要河川上游之集水區須特別保護者、海岸、湖泊沿岸、水道兩岸須特別保護者、沙丘地、沙灘等風蝕嚴重者）
- (3)河川區域。
- (4)洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區。
- (5)區域排水設施範圍。
- (6)一級海岸防護區（非屬海域範圍者）。

非災害類環境敏感一

- (7)自然保留區。
- (8)野生動物保護區。
- (9)野生動物重要棲息環境。
- (10)自然保護區。
- (11)一級海岸保護區（非屬海域範圍者）。
- (12)國際級重要濕地、國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區。
- (13)古蹟保存區。
- (14)考古遺址。
- (15)重要聚落建築群。
- (16)重要文化景觀。
- (17)重要史蹟。
- (18)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。
- (19)水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍內與水資源保育直接相關之環境敏感地區。
- (20)水庫蓄水範圍。
- (21)國有林事業區（自然保護區、國土保安區）、保安林。
- (22)依原區域計畫劃定之森林區。
- (23)大專院校實驗林地及林業試驗林地等。
- (24)溫泉露頭及其一定範圍。

議題說明-災害類環境敏感地

災害類環境敏感地

- (1)地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)。
- (2)洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區。
- (3)嚴重地層下陷地區。
- (4)淹水潛勢。
- (5)山坡地。
- (6)土石流潛勢溪流。
- (7)二級海岸防護區(非屬海域範圍者)。
- (8)依原「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍。
- (22)特定水土保持區(山坡地坡度陡峭、具危害公共安全之虞者、其他對水土保持有嚴重影響者)。

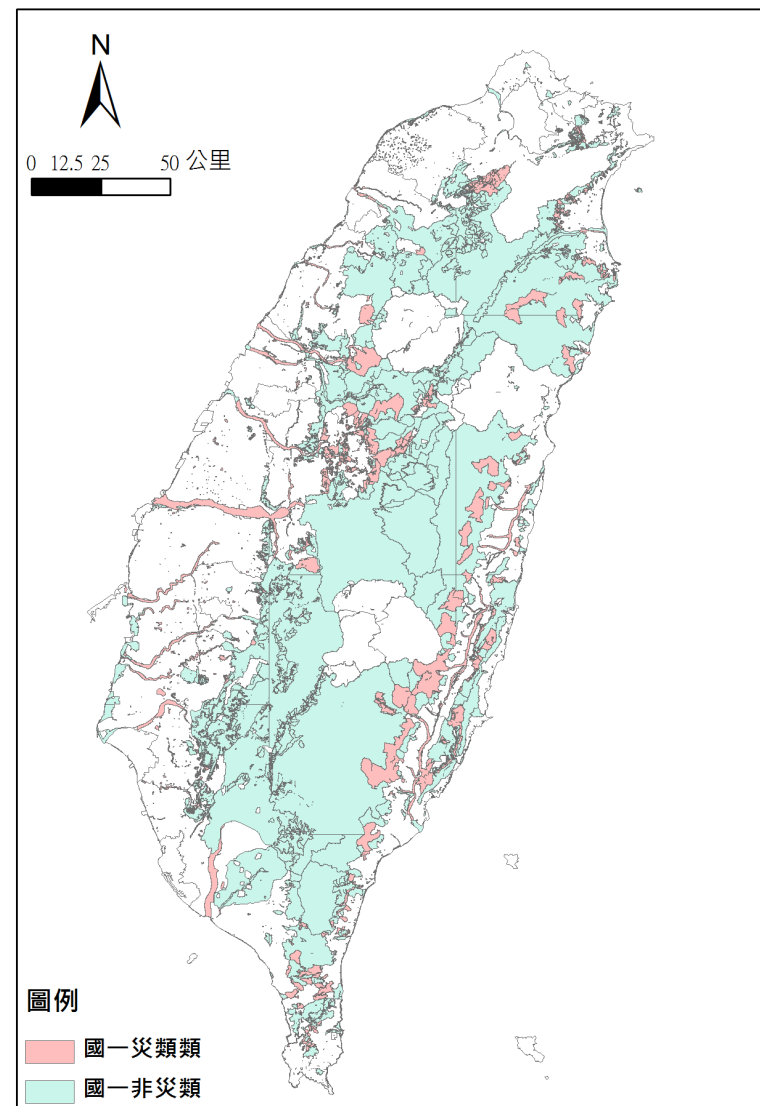
非災害類環境敏感地

- (9)二級海岸保護區(非屬海域範圍者)。
- (10)國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區以外分區、地方級重要濕地之核心保育區及生態復育區。
- (11)歷史建築。
- (12)聚落建築群。
- (13)文化景觀。
- (14)紀念建築。
- (15)史蹟。
- (16)地質敏感區(地質遺跡)。
- (17)水庫集水區(非供家用或非供公共給水)。
- (18)自來水水質水量保護區。
- (19)礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區。
- (20)地質敏感區(地下水補注)。
- (21)國有林事業區(森林育樂區、林木經營區)。

議題說明-災害類環境敏感地

項目	總面積 (ha)	建地面積 (ha)
國一 (納入 災害類 環敏一)	1,795,770	15,103
國一 (剔除 災害類 環敏一)	1,543,690	12,032

註：建地包括甲建、乙建、丙建、丁建、窯建和特目等



國一，災害類環敏與非災害環敏

議題說明-災害類環境敏感地

一、國土計畫國土保育地較區域計畫環敏地嚴格。

以往區域計畫開發許可幾乎可於各非都分區申請，僅檢核不得位於環敏一，如位於環敏二需符合特定條件，原則上仍准許開發。但國土計畫四大功能分區架構下，未來一定規模以上性質特殊之使用許可申請需符合該分區分類之使用原則，且不得變更分區分類，亦即未來國土保育地區或農業發展地區不會有產業園區、住宅社區等城鄉型態開發案。故國保二將比區域計畫環敏二嚴格。

二、災害類環敏地應屬財產權瑕疵。

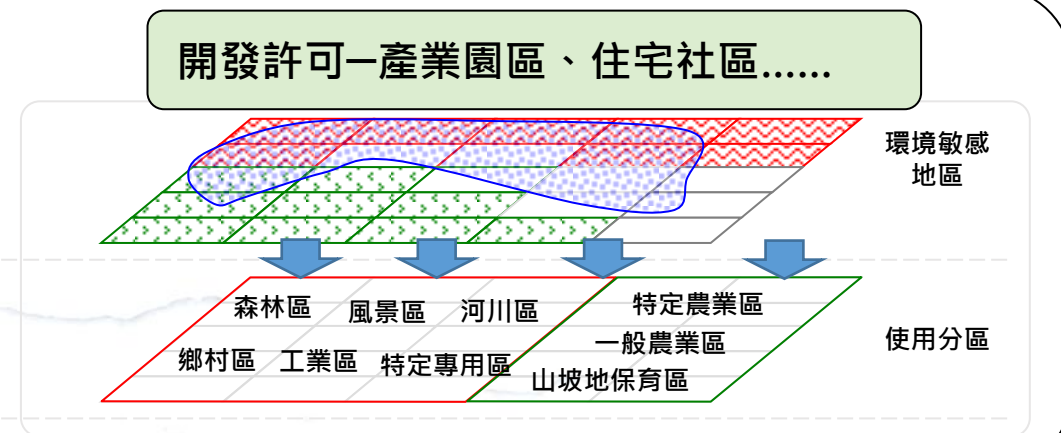
依司法院大法官解釋第440號：「國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償。」參考國外經驗及法律學者見解，災害類環敏地(斷層帶、洪氾區等)應屬財產瑕疵，政府責任應是將資訊充分公開，讓社會大眾瞭解災害風險，如因防災角度予以限制開發使用時，應未達「特別犧牲」程度，屬於社會責任所應忍受範圍，應不予補償。考量災害類環敏地應不需給予最高強度之管制及限制，故國土計畫將災害類環敏地列入國土保育地區第二類。

議題說明-災害類環境敏感地

現在

區域計畫土地
使用管制方式

開發許可-應避免位於第一級環
境敏感地區

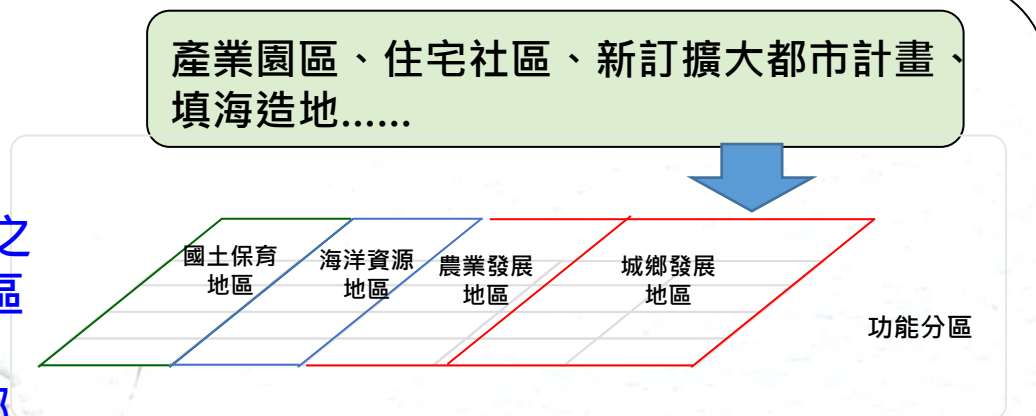


未來

國土計畫土地
使用管制方式

使用許可-應符合國土功能分區分類之
使用原則，且不得變更分區
分類

新訂擴大都市計畫、填海造地以城鄉
發展地區為限



議題說明-鄉村區轉換

一、鄉村區現況

現行非都市土地鄉村區依區域計畫法施行細則第11條，係為調和、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。目前全國約4,900處鄉村區，面積約26,000公頃，人口估計約360萬人。

二、國土計畫對鄉村區之轉換

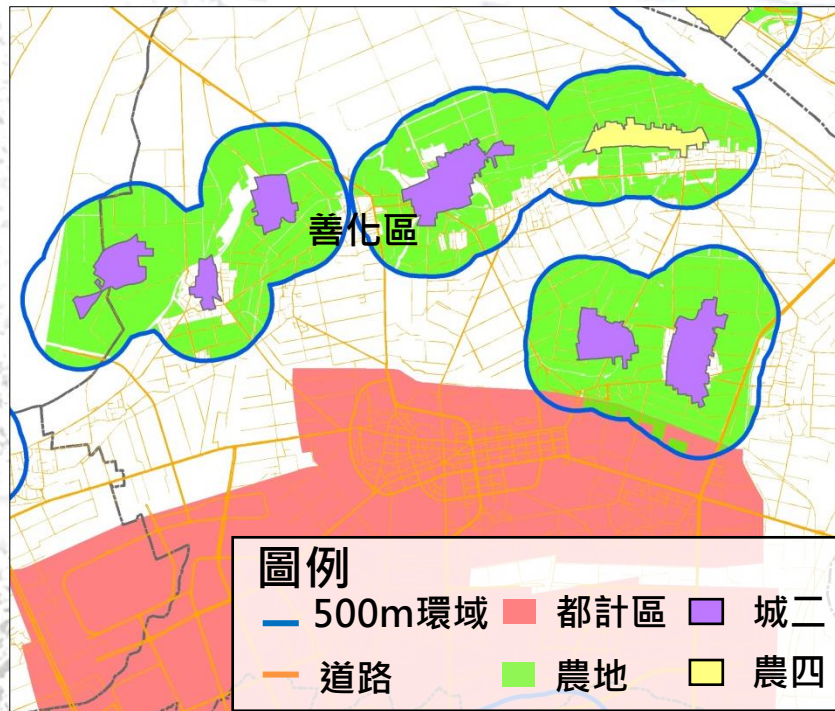
未來國土計畫對鄉村區之功能分區轉換係依其性質區分為：

- (一)農村主要人口集居地區，其現有聚落人口達一定規模，且與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落，歸類於農業發展地區第四類。
- (二)工商機能或產業活動較密集，具有都市化程度型態之住宅社區，及都市計畫區周遭鄉村區居住、就業、就學與都市計畫區有高度相關，歸類於城鄉發展地區第二類。
- (三)原住民族土地因其土地使用具有傳統文化特殊性，其鄉村區歸類為城鄉發展地區第三類。

議題說明-鄉村區轉換

鄉村區

(3,659處，23,282公頃)



城二

依原區域計畫法劃定之鄉村區或建築用地，聚集面積達五公頃以上者（但偏鄉及離島地區得視實際情況酌減之）且符合下列條件：

- (1) 鄉村區位屬鄉鎮市區公所所在地。
- (2) 人口發展率超過80%以上都市計畫地區鄰近一定距離之鄉村區。

131處，2,575公頃

城三

原住民保留地範圍內依據區域計畫法劃設之鄉村區，面積一定規模以上者。

99處，475公頃

農四

農村主要人口集居地區，其現有聚落人口達一定規模，且與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落，並排除原依區域計畫法劃定，具有城鄉發展與國土保育性質之鄉村區。

1,206處，14,976公頃

其他

未達分區規模，轉換為用地

2,325處，5,256公頃



簡報結束