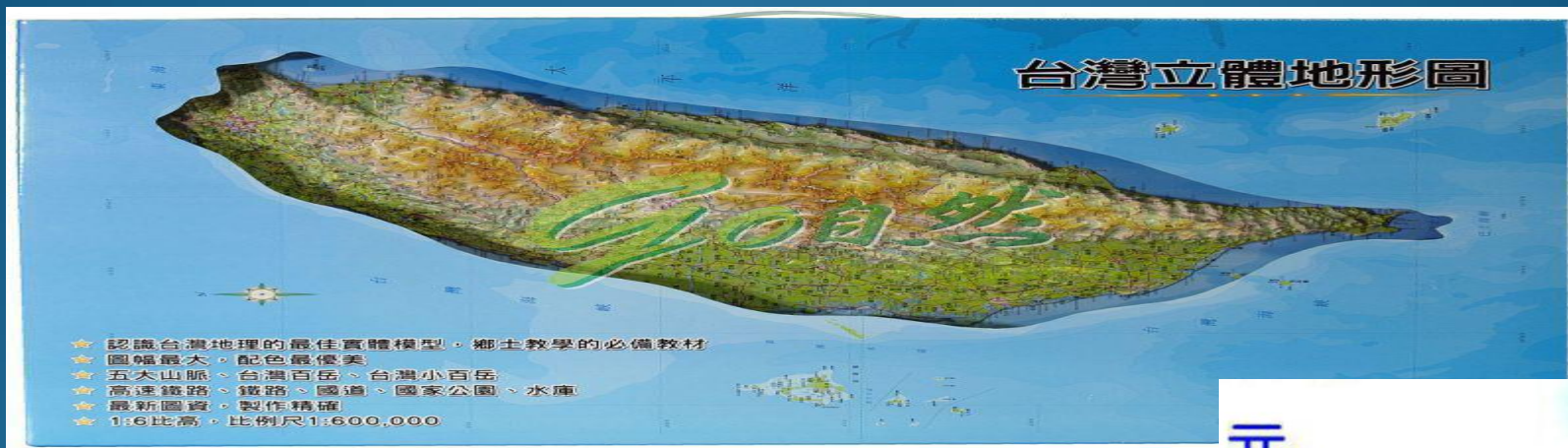


不動產經紀人員對國土計畫法 基本認識與解析



主講人：黃兆玉老師
經歷：

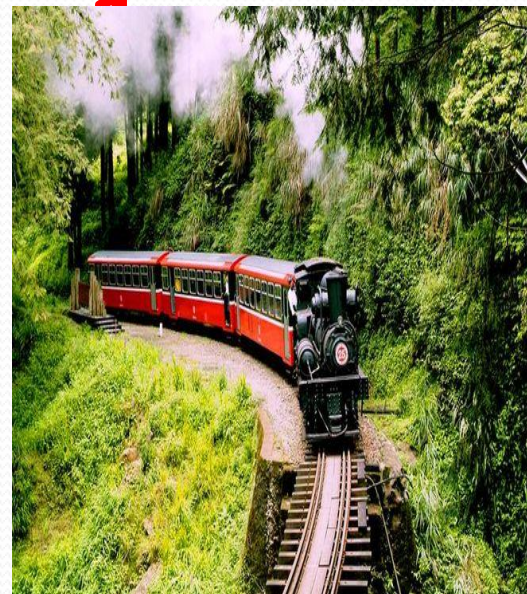
中華民國不動產經紀仲介公會全國聯合會專任講師
前朝陽科大教育推廣部專任教師
中華民國商業總會國防人力（中、上校）移轉培訓班不動產類
台北文璽地政士事務所負責人
大東海及五南金融補習班不動產專任講師
各縣（市）不動產經紀仲介公會不動產專任講師
花蓮縣宜蘭縣不動產經紀人考照班專任教師
花蓮縣苗栗縣不動產經紀仲介公會顧問



不動產經紀人員對國土計畫法基本認識與解析

講授大綱

- 壹、前言：
- 貳、認識國土三法
- 參、國土計畫內容分析：
- 肆、國土計畫法規劃內容與重點
 - 一、『國土計畫法』內容區分
 - 二、主要規劃重點分析如下
- 伍、結語



壹、前言：

2-1

- 攸關國土永續發展及土地使用秩序的國土三法「國土計畫法」、「海岸管理法」及「濕地保育法」等3部法案，歷經多年的推動，在各界的努力下，全數在立法院第八屆立法委員任期內，完成立法，尤以「國土計畫法」於1993年（82年）行政院就已經擬出《國土計畫法》草案，4年後才送到立法院，但因牽涉到龐大的土地利益和各方政治勢力，始終未闖關成功，躺了20多年的《國土計畫法》，終於在2015年12月18日晚上10點15分三讀通過。真是歷史上的一刻；《國土計畫法》將台灣土地分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區，未來若要變更分區使用，必須透過中央通盤檢討，農地變更成建地將更嚴謹，避免浮濫變更和土地徵收，防止下一個苗栗大埔案發生。

建立國土新秩序 「國土計畫法」

5月1日施行

- 行政院並定於105年5月1日施行，讓國土永續發展邁入新的里程碑。
- 內政部表示，「國土計畫法」施行後，現行國土空間規劃及土地利用管理制度將有變革，未來將由各級主管機關擬定「國土計畫」，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4種國土功能分區，取代現行非都市土地11種使用分區及19種使用地，明確劃分土地利用方式，引導土地有秩序開發利用，且不得因個案開發需要，申請變更國土功能分區，所有土地利用方式都應符合國土計畫及其相關管制規定。

貳、認識國土三法 3

- 國土第一法是「國土計畫法」，於中華民國105年1月6日總統以華總一義字第10400154511號令公告實施，是台灣環境生態保育及國土永續發展重要的里程碑。前總統馬英九先生對於國土永續相當重視，多次在公開場合表示，「要儘快通過『國土計畫法』，以永續為目標，尤其危險地區一定要禁止或嚴格限制開發，並應將氣候變遷因素，與河川綜合流域治理及國土規劃相結合。」
- 內政部也將「推動國土計畫法立法」列為施政重點項目，國土三法通過後，對我國國土、海域及生態，有更明確的規範，讓國土永續發展邁入新的階段。





國土計畫法立法重點

1. 將海域納入計畫範圍

2. 重新建構國土計畫體系

3. 二級計畫審議機制

4. 四種國土功能分區

5. 氣候變遷與（防災）復育計畫

6. 與現行都市、區域、國家公園
計畫之整合

7. 既有合法權利之保障與獎勵

8. 都會區域計畫之推動機制

9. 特定區域計畫之擬定

10. 部門計畫應遵循國土計畫之指導

11. 國土資源調查、監測與資訊系統

12. 計畫過渡



台灣面積總計3萬6千193平方公里

國土及空間計畫層級

• 現行土地使用管理體系

種類	面積(km ²)	比例
非都市(4區域)	28,218	78.3%
都市(453處)	4,711	13.1%
國家公園(8座)	3,127	8.6%

• 未來土地使用管理體系

全國國土

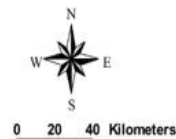
→ 國土計畫

生活圈/
區域發展單元

→ { 都會區域計畫
特定區域計畫
(區域計畫)

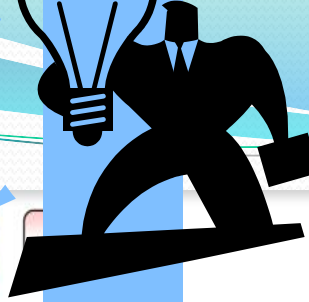
5直轄市/
14縣

→ { 直轄市/縣(市)國土計畫
(直轄市/縣(市)區域計畫)



台灣地區土地使用分區示意圖

將海域納入計畫範圍



-包括陸域、海岸及海域

-以宣示國家主權及突顯海洋國家。

-海岸及海域之經營管理另依已公告實施「中華民國領海及鄰接區法」、「中華民國專屬經濟海域及大陸礁層法」及參考立法院審議中之「海岸法」



領海

國土計畫範圍

海岸

內水

國土計畫規範領域，海岸地區及海洋相對關係示意圖



- **國土第二法是「海岸管理法」**，立法院於2015年（104年）1月20日三讀通過，**作為海岸地區保護及防護的法令依據**，台灣四面環海，海岸線長千餘公里，擁有廣大面積的海岸土地，海域與陸域交接的帶狀區域，具海、陸生態系統的特性，**所以海岸保育與利用兼顧相當重要**，**「海岸管理法」**透過計畫指導海岸地區的保育與利用，**整合機關的管理權責**，**以促進海岸地區的永續發展**。
在「海岸管理法」自2015年2月4日施行後，內政部已展開各項海岸資源調查規劃與資料庫建置工作，除在2015年8月4日公告「海岸地區範圍」外，已於2016年2月4日前發布實施5項子法，並在2017年2月4日公告實施「**整體海岸管理計畫**」。**至有關海岸地區的劃設，是為明確「海岸管理法」的適用範圍，並未直接限制或禁止區內相關利用行為，請民眾放心。**（海岸地區範圍如後圖所示）

海岸地區範圍圖



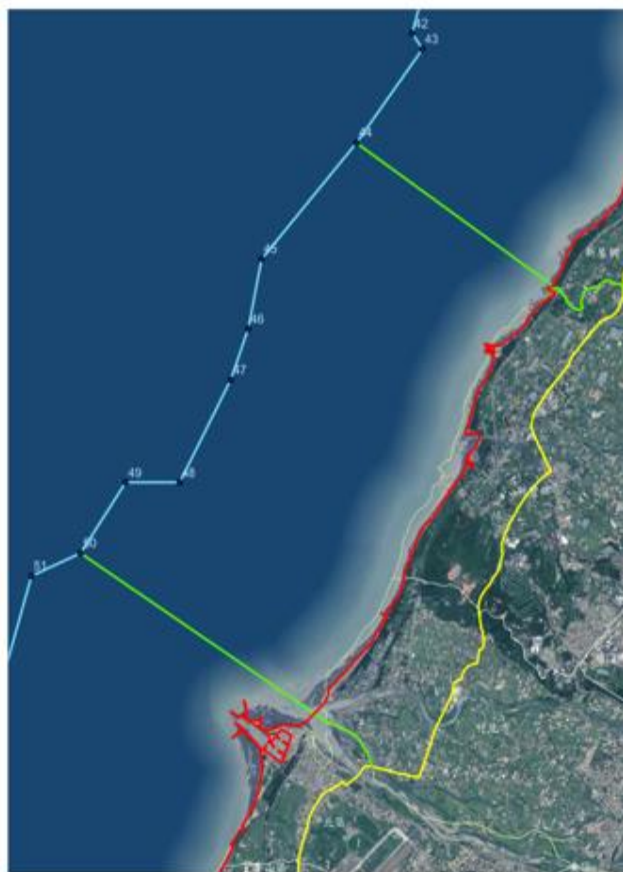
內政部
104年8月

桃園市海岸地區範圍圖(1/1)



- 圖例：
- 濱海陸地範圍
 - 近岸海域範圍
 - 近岸海域轉折點及編號
 - 平均高潮線
 - 縣市界
- 說明：
- (一)近岸海域：以距平均高潮線3哩劃設。
- (二)濱海陸地：
1. 蘆竹區：沿縣道108號，再往西南經省道台15線劃設。
 2. 大園區：沿省道台15線劃設。
 3. 觀音區：沿省道台15線經縣道112號，繞觀音半島與四湖區省道15線劃設。
 4. 新屋區：沿省道台15線劃設。
- 內政部
104年8月

新竹縣海岸地區範圍圖(1/1)



- 圖例：
- 濱海陸地範圍
 - 近岸海域範圍
 - 近岸海域轉折點及編號
 - 平均高潮線
 - 縣市界
- 說明：
- (一)近岸海域：以距平均高潮線3哩劃設。
- (二)濱海陸地：
1. 新豐鄉：沿省道台15線至新和附近經竹3至新豐，經竹3再沿鳳山山管線至高義街。
 2. 竹北市：沿高義街經竹4轉竹73至新庄子經新118號劃設。
- 內政部
104年8月

新竹市海岸地區範圍圖(1/1)



- 圖例：
- 濱海陸地範圍
 - 近岸海域範圍
 - 近岸海域轉折點及編號
 - 平均高潮線
 - 縣市界
- 說明：
- (一)近岸海域：以距平均高潮線3哩劃設。
- (二)濱海陸地：
1. 虎丘區：沿省道台15線劃設。
 2. 香茅區：沿省道台15線，經延平路二段，至香茅橋遊客中心，繞淡水北街、淡水南街、復興街、大港路，再經市11、右轉太湖路167巷、市12、縣道117號轉省道台15線，圍道3號劃設。
- 內政部
104年8月

苗栗縣海岸地區範圍圖(1/2)



圖例：
 海岸陸地範圍
 沿岸海域範圍
 沿岸海域轉折點及編號
 平均高潮線
 陸岸界



內政部
104年8月

苗栗縣海岸地區範圍圖(2/2)



圖例：
 海岸陸地範圍
 沿岸海域範圍
 沿岸海域轉折點及編號
 平均高潮線
 陸岸界



內政部
104年8月

促進濕地保育及明智利用 6

- 國土第三法「濕地保育法」，是國土三法中最早立法完成的法案。2013年（102年）6月18日由立法院三讀通過後，自2015年2月2日起施行，9項子法皆已完成立法。該法不同於以往保育法律嚴格的禁止與限制，是以「明智利用」為核心精神，針對各濕地不同特性，以保育利用計畫因地制宜訂定最佳的管理策略，並尊重民眾既有合理及合法權利，在地方發展及環境保育之間尋求最佳的平衡點。



水、土壤及水生植物是濕地構成的三大要素

- 我國已公告的重要濕地包括曾文溪口、四草2處國際級重要濕地，保護國際關切保育類物種黑面琵鷺的棲息環境，以及七股鹽田等40處國家重要濕地，保護濕地重要生態資源；另外還有成龍濕地等41處地方級暫定重要濕地，將依法辦理評定檢討作業。內政部目前與地方政府、NGO及社區合作，由下而上由透過地方社區意見及結合學術研究，研擬「重要濕地保育利用計畫」。



參、國土計畫內容分析： 9

● 一、所謂國土計畫：

指針對我國管轄之陸域及海域，為達成國土永續發展，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫。（國計3第1款）



二、計畫種類：

10

(一) 依國土計畫法第八條所定

- 國土計畫之種類計有下列二種：
- 1.全國國土計畫（直轄市、縣（市）政府亦得就都會區域或特定區域範圍，共同研擬相關計畫內容，報中央主管機關審議後，納入全國國土計畫）
- 2.直轄市、縣（市）國土計畫

(二) 擬訂遵循規定：

- 1.直轄市、縣（市）國土計畫，應遵循全國國土計畫。
- 2.國家公園計畫、都市計畫及各目的事業主管機關擬訂之部門計畫，應遵循國土計畫。



都市計畫、國家公園計畫與國土計畫之整合

都市計畫—城鄉發展地區

發展型：市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫可直接適用

保育型：

- 依法先納入城鄉發展地區（仍依都市計畫法進行管制）
- 再依國土計畫指導檢討變更為其他功能分區

國家公園計畫—國土保育地區

史蹟保存區、特別景觀區、生態保護區可直接適用

遊憩區、一般管制區：依國家公園計畫管制



新屋都市計畫



石門水庫集水區





部門計畫應遵循國土計畫之指導

中央及地方目的事業主管機關
興辦性質重要且在一定規模以上部門計畫時

徵詢中央及範圍內之地方
主管機關意見

不符合國土計畫
部門綱要計畫

循變更國土計畫
程序辦理

符合國土計畫
部門綱要計畫

上級目的事業
主管機關核定

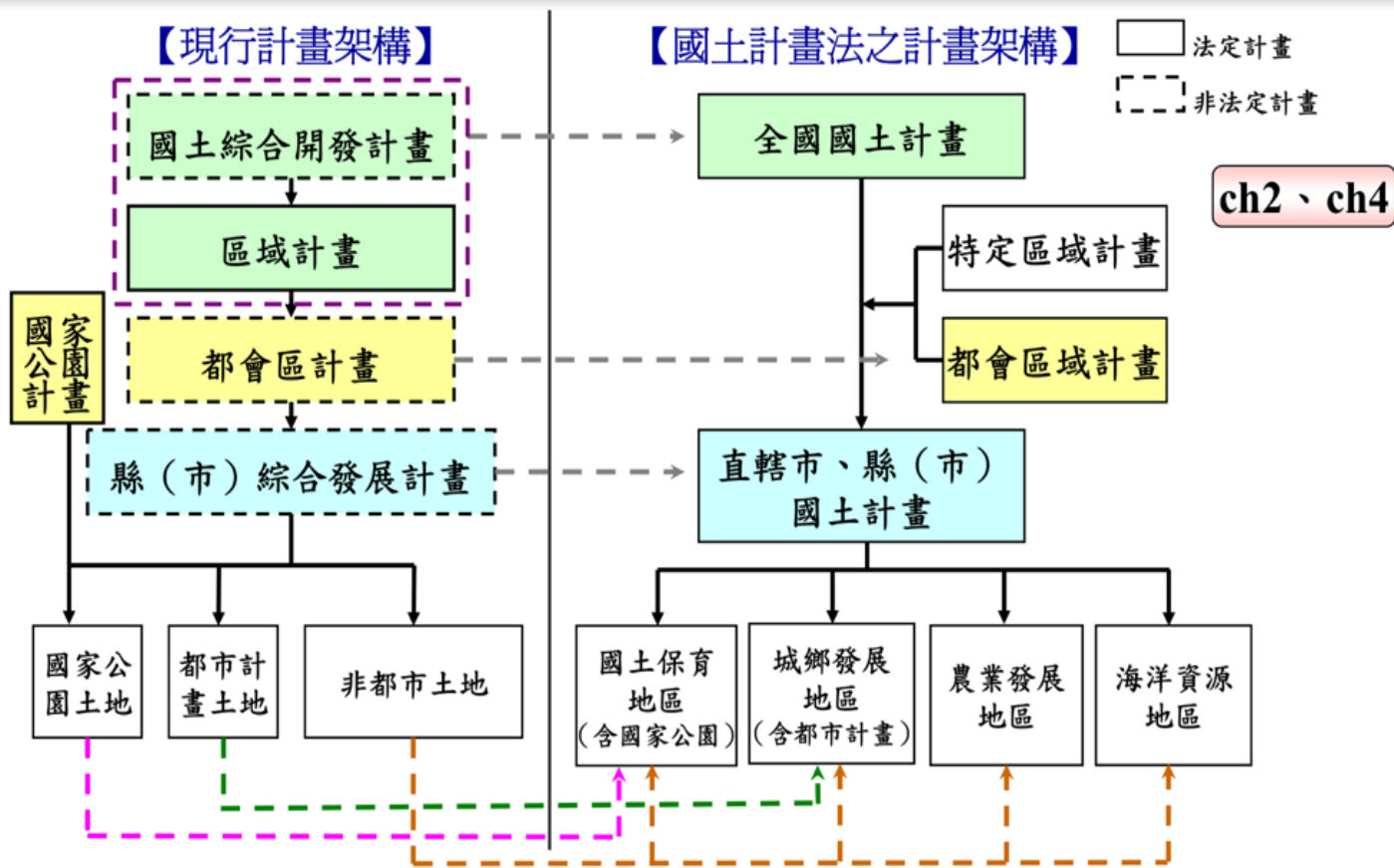


三、用詞定義：依國土計畫法第三條規定，本法用詞，定義如下： 11

- (一) **國土計畫**：指針對我國管轄之陸域及海域，為達成國土永續發展，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫。（國計3第1款）
- (二) **全國國土計畫**：指以全國國土為範圍，所訂定標性、政策性及整體性之國土計畫。（國計3第2款）
- (三) **直轄市、縣（市）國土計畫**：指以直轄市、縣（市）行政轄區及其海域管轄範圍，所訂定實質發展及管制之國土計畫。（國計3第3款）
- (四) **都會區域**：指由一個以上之中心都市為核心，及與中心都市在社會、經濟上具有高度關聯之直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）所共同組成之範圍。

- **（五）特定區域**：指具有特殊自然、經濟、文化或其他性質，經中央主管機關指定之範圍。
- **（六）部門空間發展策略**：指主管機關會商各目的事業主管機關，就其部門發展所需涉及空間政策或區位適宜性，綜合評估後，所訂定之發展策略。
- **（七）國土功能分區**：指基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，所劃分之**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**。
- **（八）成長管理**：指為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，**規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程**，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。（國計3）

四、現行計畫與國土計畫比較18



1. **提昇環境保育與生活品質**：以土地使用計畫為手段，表現於全國土地使用概念圖及四大功能分區圖。
2. **提升經濟競爭力**：表現於以國土規劃為指導原則之部門綱要計畫。



五、公布日、施行日 19

- 1.總統令中華民國105年1月6日華總一義字第10400154511號茲制定國土計畫法，公布之。
- 2.施行日依據：依據國土計畫法第47條規定，本法施行日期，由行政院於本法公布後一年內定之。
- 3.施行日期：行政院並定於今（105）年5月1日施行

七、主管機關：

21

- 本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。（國計2）

八、國土計畫之實施與區域計畫 法不再適用期程： 22

- (一) 實施全國國土計畫期程：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。（國計45第1項）
- (二) 直轄市、縣（市）國土計畫期程：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。（國計45第2項）

九、預計111年5月日以後區域計畫法不再
適用

23

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。

（國計45第3項）

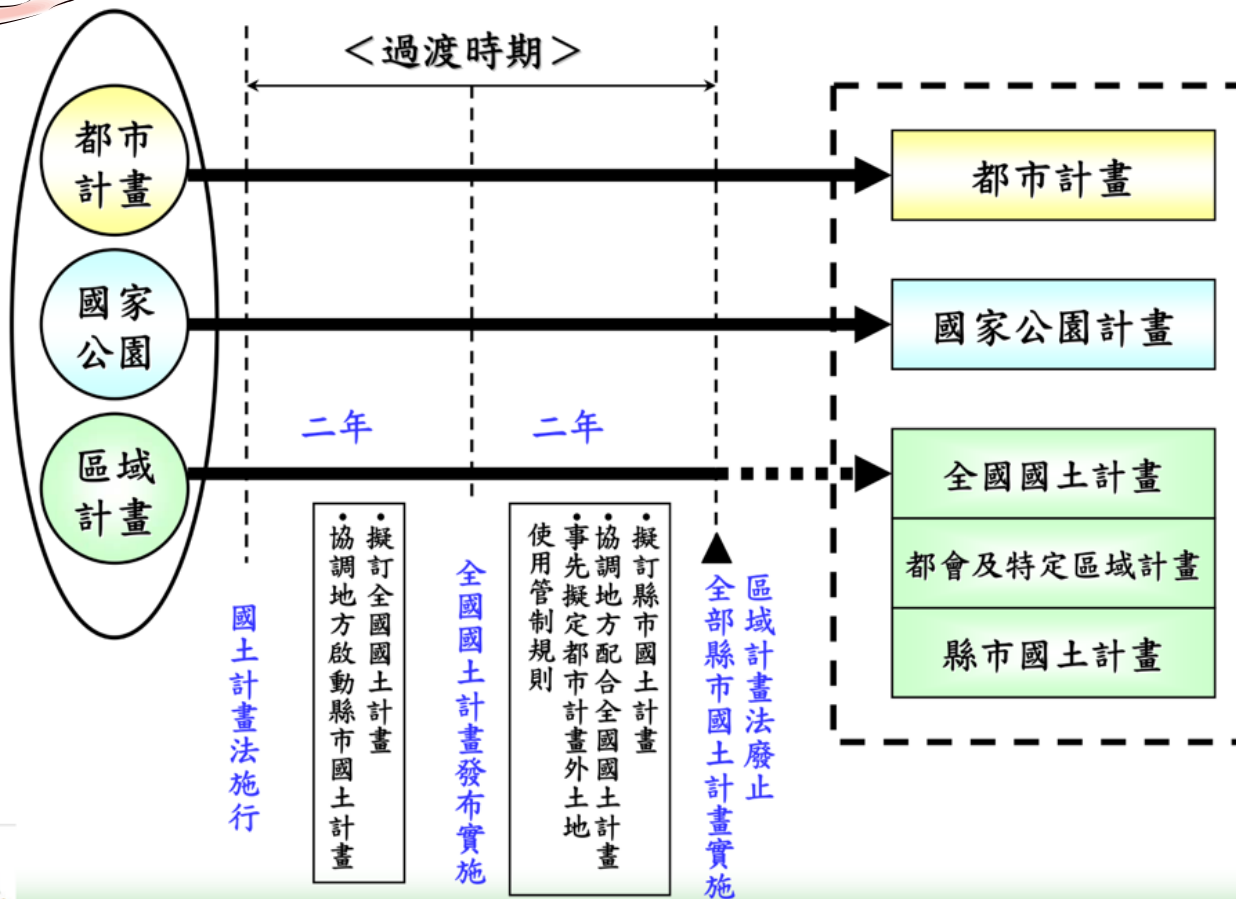
(一) 預定個計畫完成期程說明 24

- 行政院已於105年5月1日公告施行
- →2年內：105年5月~107年5月中央要擬定完成全國國土計畫（畫定四個分區）
- →4年內：（107年5月~109年5月）各直轄市、縣（市）政府在全國國土計畫這個最上位的指導原則下，擬定完成直轄市、縣（市）國土計畫
- →6年內：（109年5月~111年5月1日）各直轄市、縣（市）政府一併公告國土功能分區圖，接著再花兩年確認這四個分區，民國111年5月1日前公告上路。
- 111年5月1日以後，國土計畫法正式上路，區域計畫法走入歷史，國土計畫成為國土利用的最上位指導原則。

(二) 過渡時期由105年 5月-111年5月止25

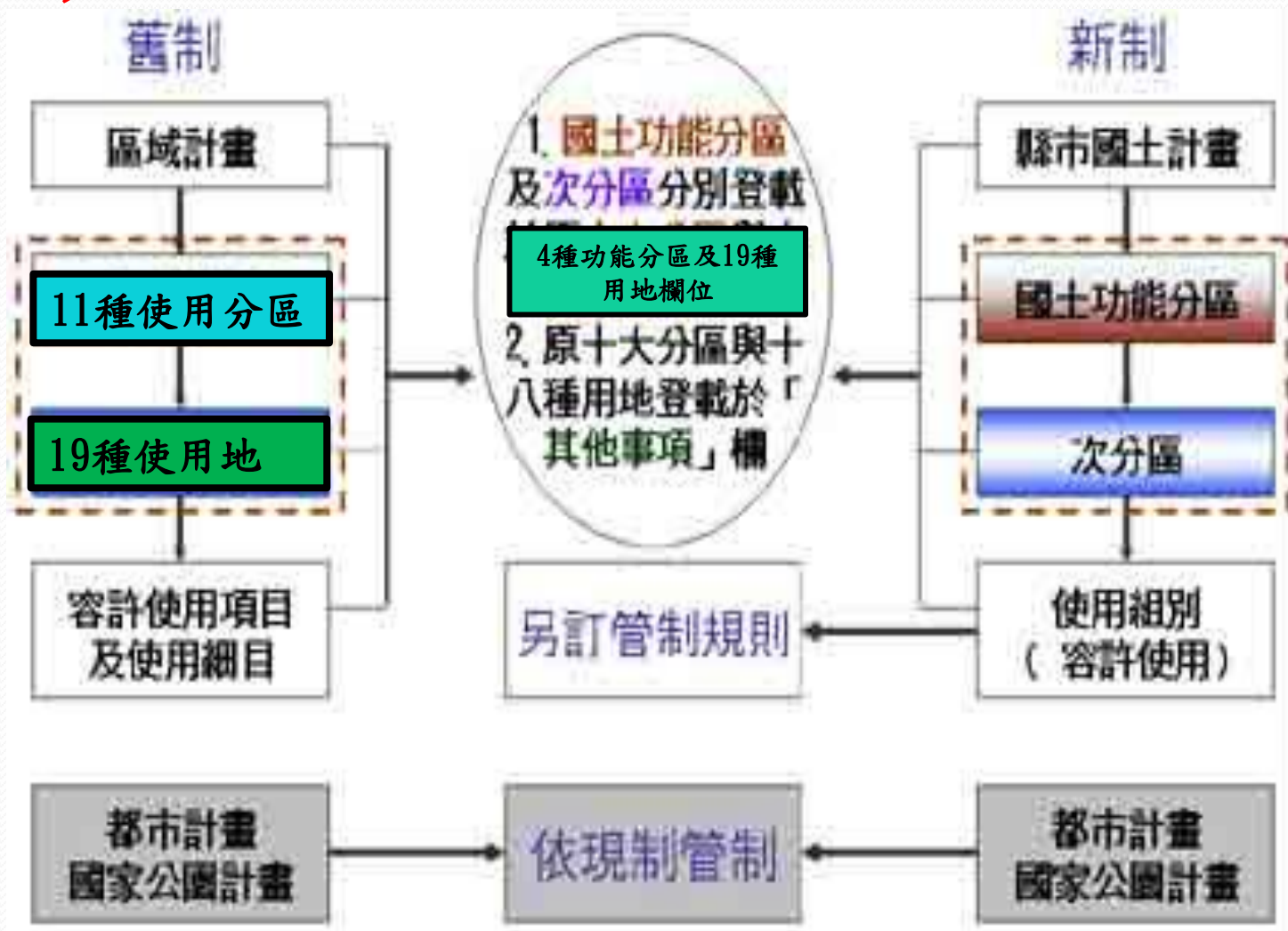


計畫過渡



(三) 過渡時期105年5月-111年5月

26



(四) 現行非都市使用分區

27

- 非都市使用分區：特、一、工、鄉、森、山、風、國、河、海、專
 - 第十三條 非都市土地得劃定為下列各種使用區：
 - 一、特定農業區：
 - 二、一般農業區：→
 - 三、工業區：
 - 四、鄉村區：
 - 五、森林區：→
 - 六、山坡地保育區：
 - 七、風景區：
 - 八、國家公園區：
 - 九、河川區：
 - 十、海域區：
 - 十一、其他使用區或特定專用區：
- 農牧用地 → 耕地
-

(五) 現行非都市使用地編定

28

- 編定：甲乙丙丁、農林養鹽、礦窯交水遊、古生國殯海特
- 第十五條 直轄市、縣（市）主管機關依本法第十五條規定編定各種使用地時，應按非都市土地使用分區圖所示範圍，就土地能供使用之性質，參酌地方實際需要，依下列規定編定，且除海域用地外，並應繪入地籍圖；其已依法核定之各種公共設施用地，能確定其界線者，並應測定其界線後編定之：
 - 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。

(五) 現行非都市使用地編定

29

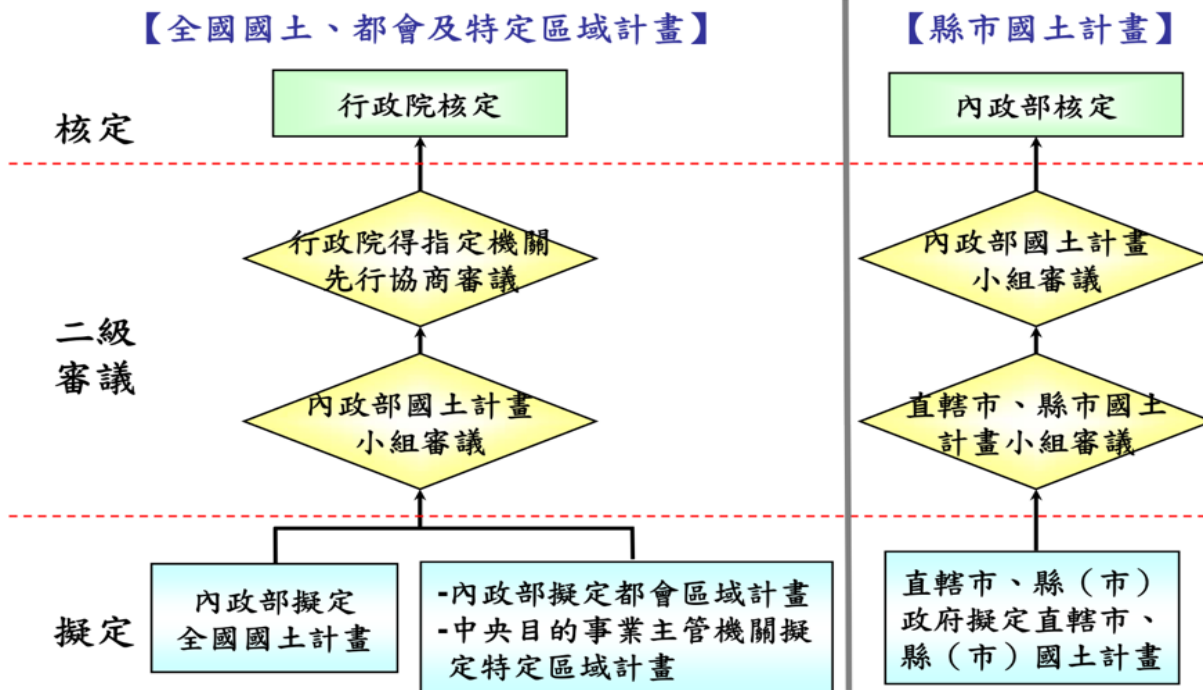
- 八、鹽業用地：供製鹽及其設施使用者。
 - 九、礦業用地：供礦業實際使用者。
 - 十、窯業用地：供磚瓦製造及其設施使用者。
 - 十一、交通用地：供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者。
 - 十二、水利用地：供水利及其設施使用者。
 - 十三、遊憩用地：供國民遊憩使用者。
 - 十四、古蹟保存用地：供保存古蹟使用者。
 - 十五、生態保護用地：供保護生態使用者。
 - 十六、國土保安用地：供國土保安使用者。
 - 十七、殯葬用地：供殯葬設施使用者。
 - 十八、海域用地：供各類用海及其設施使用者。
 - 十九、特定目的事業用地：供各種特定目的之事業使用者。
- 前項各種使用地編定完成後，直轄市、縣（市）主管機關應報中央主管機關核定；變更編定時，亦同

十、國土計畫審議為二級審議機制

31

二級計畫審議機制

§15



- 「開發許可」亦比照國土計畫，改採二級審議程序
- 計畫擬訂、審議、核定階段，均有「民眾參與」機制



肆、國土計畫法規劃內容與重點

32

- 一、『國土計畫法』內容:區分七個章節共計47條法條
- 第一章 總 則
- 第二章 國土計畫之種類及內容
- 第三章 國土計畫之擬訂、公告、變更及實施
- 第四章 國土功能分區之劃設及土地使用管制
- 第五章 國土復育
- 第六章 罰 則
- 第七章 附 則



二、主要規劃重點分析如下計10項：33

- (一) 國土規劃之基本原則
- (二) 將國土劃為四大功能分區
- (三) 現階段台灣沿海保護地區計有12區
- (四) 國土功能分區及其分類之使用地之管制原則與例外：
- (五) 111年5月直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖後，應進行管制之規定
- (六) 變更國土使用分區更嚴格
- (七) 地方不公告中央訂定的國土分區，中央有權直接公告
- (八) 公民訴訟權
- (九) 國土復育及永續發展之地區劃定範圍與原則
- (十) 國土永續發展基金設置與來源

二、主要規劃重點分析如下

● (一) 國土規劃之基本原則

- 依國土計畫法第6條規定，國土計畫之規劃基本原則如下：
- 1. 國土規劃應配合國際公約及相關國際性規範，共同促進國土之永續發展。
- 2. 國土規劃應考量自然條件及水資源供應能力，並因應氣候變遷，確保國土防災及應變能力。
- 3. 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。
- 4. 海洋資源地區應以資源永續利用為原則，整合多元需求，建立使用秩序。
- 5. 農業發展地區應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。
- 6. 城鄉發展地區應以集約發展、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。
(什麼是集約化發展：集約化發展是指產業的發展以資源優化配置為原則，以社會福利最大化為目標，產業組織結構高度集中，產業內大、中、小企業共生，使產業可持續發展的過程。)

(一) 國土規劃之基本原則

34

- 7. 都會區域應配合區域特色與整體發展需要，加強跨域整合，達成資源互補、強化區域機能提升競爭力。
- 8. 特定區域應考量重要自然地形、地貌、地物、文化特色及其他法令所定之條件，實施整體規劃。
- 9. 國土規劃涉及原住民族之土地，應尊重及保存其傳統文化、領域及智慧，並建立互利共榮機制。
- 10. 國土規劃應力求民眾參與多元化及資訊公開化。
- 11. 土地使用應兼顧環境保育原則，建立公平及有效率之管制機制。(國計6)



二、主要規劃重點分析如下 35

- (二) 將國土劃為四大功能分區
- 我國現行土地可概分為區域計畫、都市計畫、國家公園3類土地，以區域計畫土地占逾70%居冠，都市計畫土地占14%，但三者之上缺少一個上位的指導原則，以往台灣的土地劃分法規，分別散落在《區域計畫法》、《都市計畫法》及《國家公園法》。
- 都市計畫法主要針對都市地區畫出9種分區，如住宅區、商業區等。
- 區域計畫法則是針對非都市地區劃分，例如特定農業區、一般農業區等。

(二) 將國土劃為四大功能分區

35

- 105年5月1日國土計畫法公布施行後，中央與地方將花6年時間擬定國土計畫，全國國土將畫分為
- 1.國土保育地區
- 2.海洋資源地區
- 3.農業發展地區
- 4.城鄉發展地區等四個分區。
- 國土計畫法最重要的功能是統籌全台土地，通盤檢討台灣人口、糧食需求、發展建設等等，建立長久永續的土地管制。四大分區內容與分類說明如后：

國土功能分區

ch4

種類

劃設目的

四種功能分區

國土保育地區

- ❑ 落實永續發展，加強國土保育及保安
- ❑ 水、土、林業務整合以達事權統一

農業發展地區

- ❑ 保護重要農業生產環境及基礎設施
- ❑ 確保農業生產環境之完整

城鄉發展地區

- ❑ 確保城鄉發展地區公共設施之配套
- ❑ 以成長管理有計畫引導實施開發許可

海洋資源地區

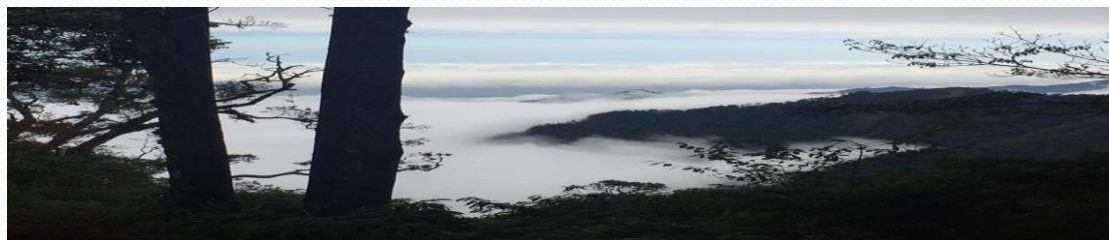
- ❑ 落實藍色國土，彰顯海洋國家特色
- ❑ 確保海域資源保育及永續發展



四大功能分區內容與分類說明如下

36

- 依國土計畫法第20條規定，各國土功能分區及其分類之劃設原則如下：
 - (一) 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：
 - 1、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。
 - 2、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。
 - 3、其他必要之分類。國家公園（國計20第1項第1款）



4.沿海保護區保護原則 37

- 沿海保護區依保護程度之不同，分為自然保護區及一般保護區二類。其保護原則如下：
- **(一)自然保護區**：禁止任何改變現有生態特色及自然景觀之行為，並加強區內自然資源之保護。
- **(二)一般保護區**：在不影響環境之生態特色及自然景觀下，維持現有之資源利用型態。（屬有條件開發）

4.沿海保護區保護原則 37

(三) 現階段台灣沿海保護地區計有12區

- 由於台灣地區海岸線長達一千一百餘公里，若對沿海地區之自然資源分布現況全面調查，進行規劃保護，勢必曠日持久，緩不濟急，故先就具特殊自然資源價值之地區，依其資源特性與分布，規劃為保護區，並引用現行法令規定，供為保護措施執行之依據。現階段計有
- 以下12處為保護區，計為：

12處為保護區，計為

38

- 一、北海岸沿海保護區
- 二、淡水河保護區
- 三、彰雲嘉沿海保護區
- 四、好美寮自然保護區
- 八掌溪口以北，布袋海埔新生地以南的浮洲、瀉湖、紅樹林與防風林；自然保護區範圍全區皆為自然保護區，主要保育對象為地形、海岸植物、動物及海洋生物。
- 五、北門沿海保護區
- 六、尖山沿海保護區
- 七、墾丁沿海保護區
- 八、九棚沿海保護區

- 九、花東沿海保護區

- 花東沿海保護區，成立於民國73年（1984）2月23日。一般保護區範圍位於花蓮縣及臺東縣。北起花蓮溪口，南至卑南大溪口；東至花蓮縣水璉與臺東縣重安間之二十公尺等深線，西抵第一條稜線；自然保護區範圍1.花蓮溪口附近2.水璉、磯崎間海岸3.石門、靜浦間海岸及石梯坪附近海域4.石雨傘海岸5.三仙臺海岸及其附近海域等五區，主要保育對象為地形、海岸植物及海洋生物。

- 十、蘇花海岸保護區

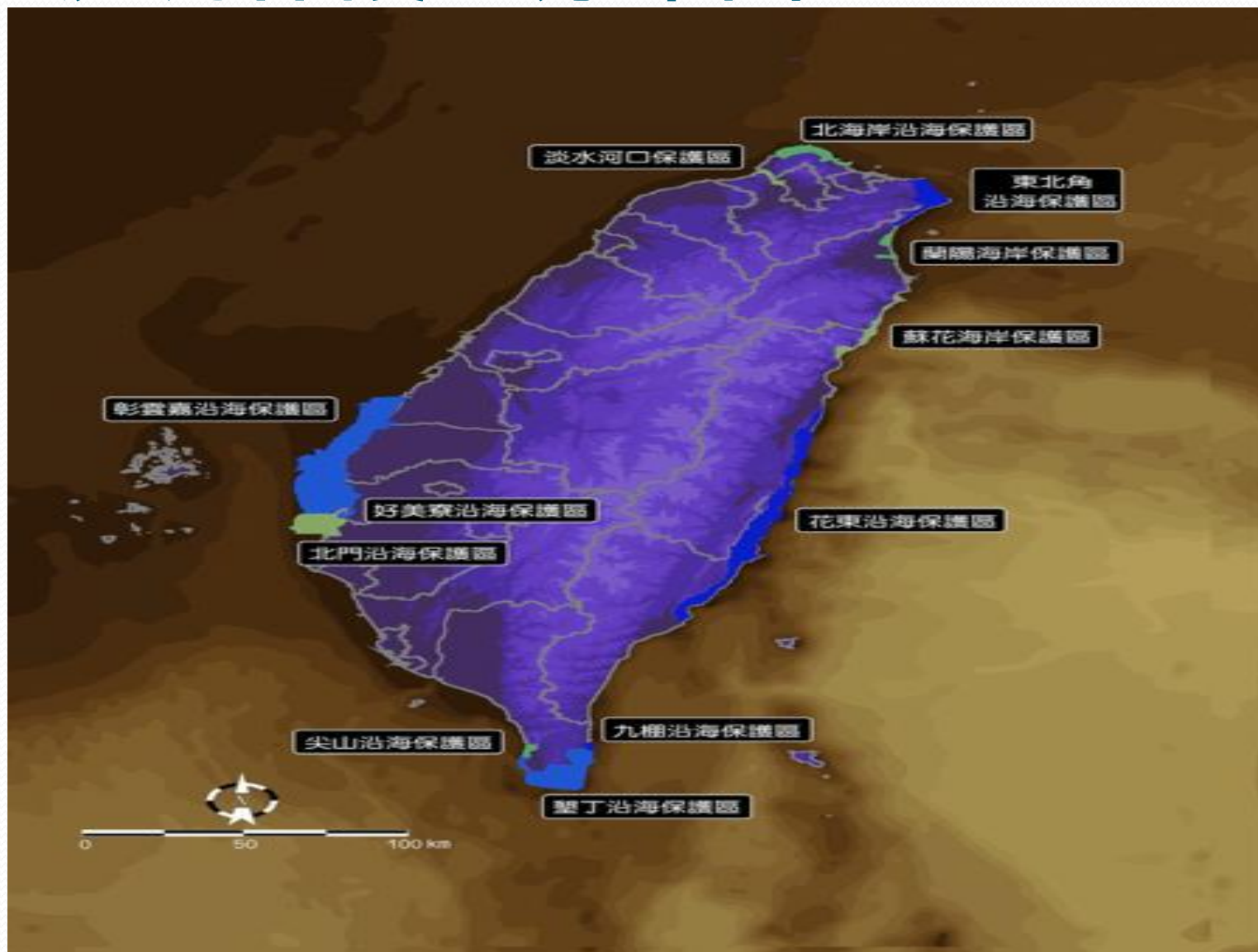
- 蘇花海岸保護區，成立於民國73年（1984）2月23日。一般保護區範圍位於宜蘭縣及花蓮縣。北起宜蘭縣東澳灣，南至花蓮縣崇德隧道附近；東界海岸線，西鄰第一條稜線；自然保護區範圍1.烏石鼻海岸2.觀音海岸3.清水斷崖等三處，主要保育對象為地形、海岸植物。

- 十一、蘭陽海岸保護區

- 十二、東北角沿海保護區

12處為保護區分布圖

40



花東一般與自然保護區

41



四大功能分區內容-二

42

(二)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：

- 1、第一類：使用性質具排他性之地區。
- 2、第二類：使用性質具相容性之地區。
- 3、其他必要之分類。（國計20第1項第2款）



(三) **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：

- 1、**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。
- 2、**第二類**：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。
- 3、**其他必要之分類**。（國計20第1項第3款）



四大功能分區內容-四

44

(四)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：

- 1、第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。
- 2、第二類：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。
- 3、其他必要之分類。（國計20第1項第4款）
- (五)都市計畫案：新訂或擴大都市計畫案件，應以位屬城鄉發展地區者為限。（國計20第2項）





都市計畫、國家公園計畫與國土計畫之整合

都市計畫—城鄉發展地區

發展型：市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫可直接適用

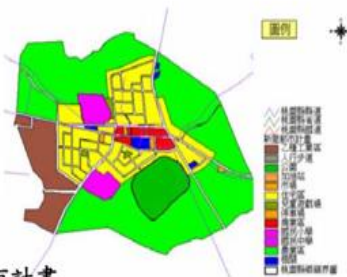
保育型：

- 依法先納入城鄉發展地區（仍依都市計畫法進行管制）
- 再依國土計畫指導檢討變更為其他功能分區

國家公園計畫—國土保育地區

史蹟保存區、特別景觀區、生態保護區可直接適用

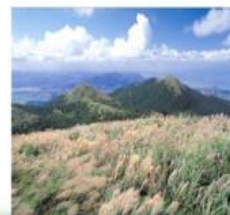
遊憩區、一般管制區：依國家公園計畫管制



新屋都市計畫



石門水庫集水區



基本原則

- 可操作：歸類予以分類分級
- 有理想：計畫與管制一致性
- 不大幅增加成本：儘量以既有地籍界限，劃設國土功能分區，避免地籍重新分割



符合計畫管制者--國土計畫完全取代區域計畫

國土功能分區

分類

分級

- 國土保育
- 城鄉發展
- 農業發展
- 海洋資源

- ❖ 保1、保2、保3
- ❖ 城1、城2、城3
- ❖ 農1、農2、農3
- ❖ 海域功能區劃



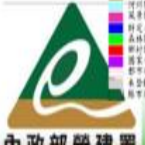
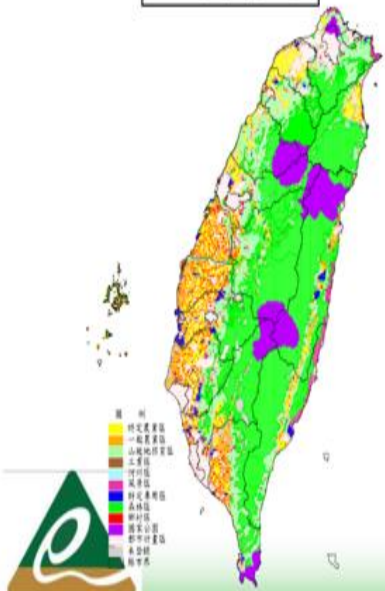
- 保(A)、保(B)、保(C)...
- 城(A)、城(B)、城(C)...
- 農(A)、農(B)、農(C)...
- 海域功能區劃(細分區)

10種使用分區

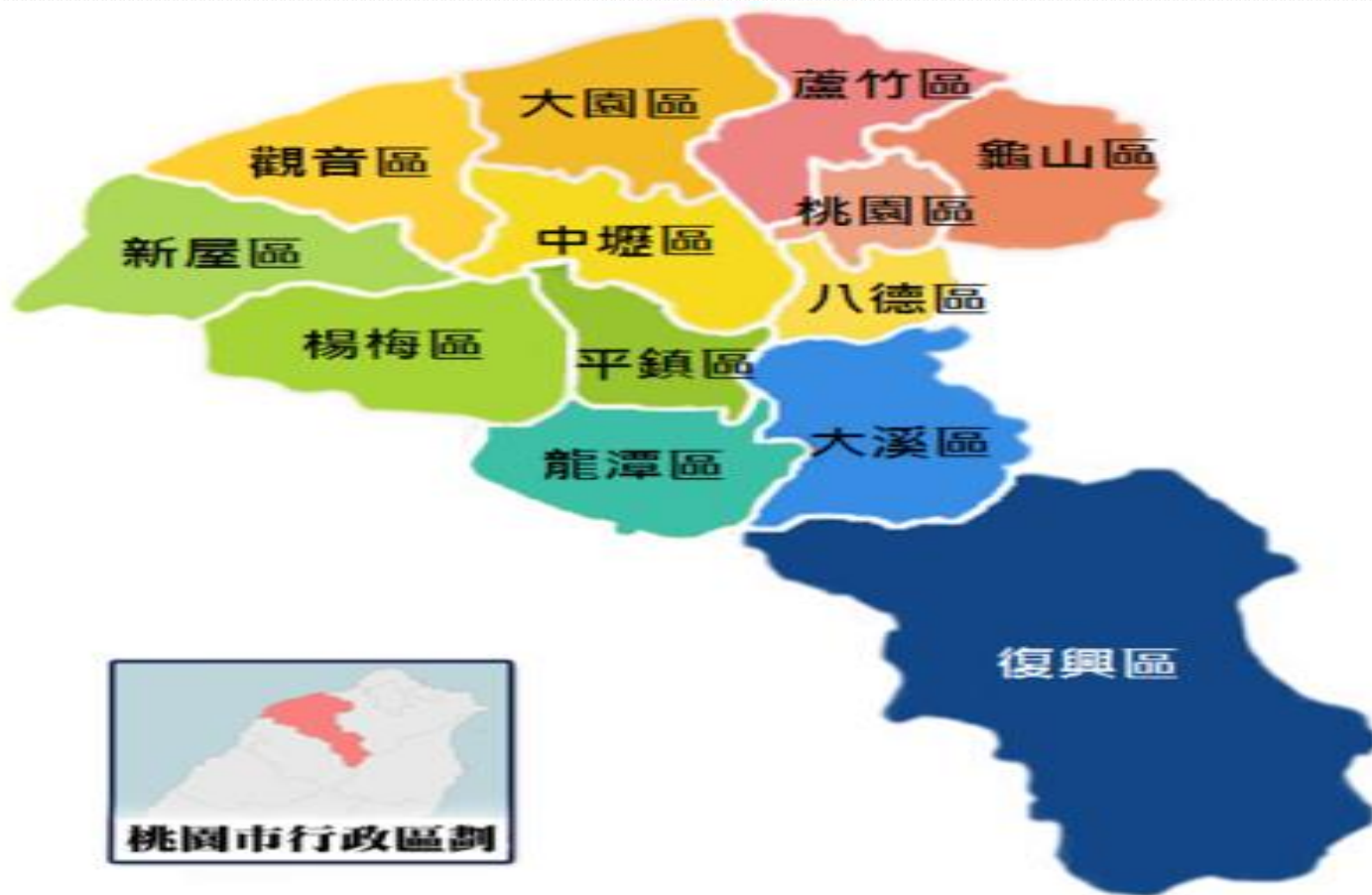
- 特定農業區
- 一般農業區
- 工業區
- 鄉村區
- 森林區
- 山坡地保育區
- 風景區
- 國家公園區
- 河川區
- 其他使用區或特定專用區

18種使用地

- 甲種建築 窯業
- 乙種建築 交通
- 丙種建築 水利
- 丁種建築 遊憩
- 農牧 古蹟保存
- 林業 生態保護
- 養殖 國土保安
- 鹽業 墳墓
- 礦業 特定目的事業



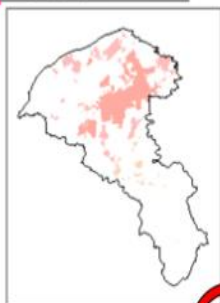
將來直轄市、縣（市）國土計畫國土功能分區就桃園市案例說明



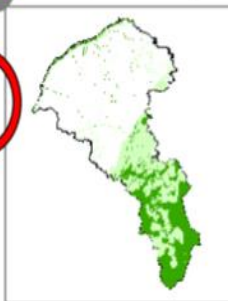
將來直轄市、縣（市）國土計畫國土功能分區案例說明

國土功能分區初步疊圖成果—以桃園縣為例

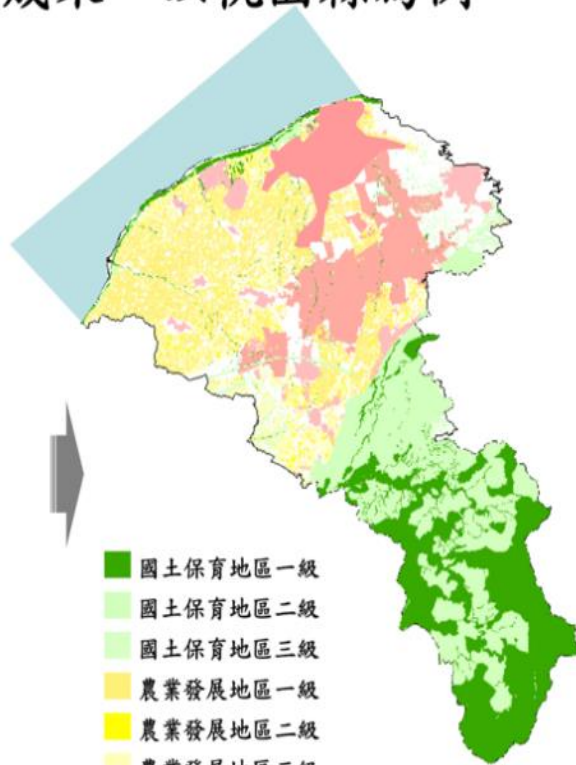
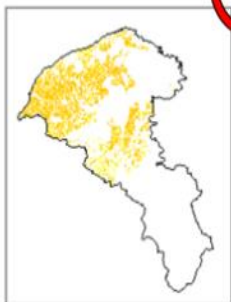
城鄉發展地區



國土保育地區



農業發展地區



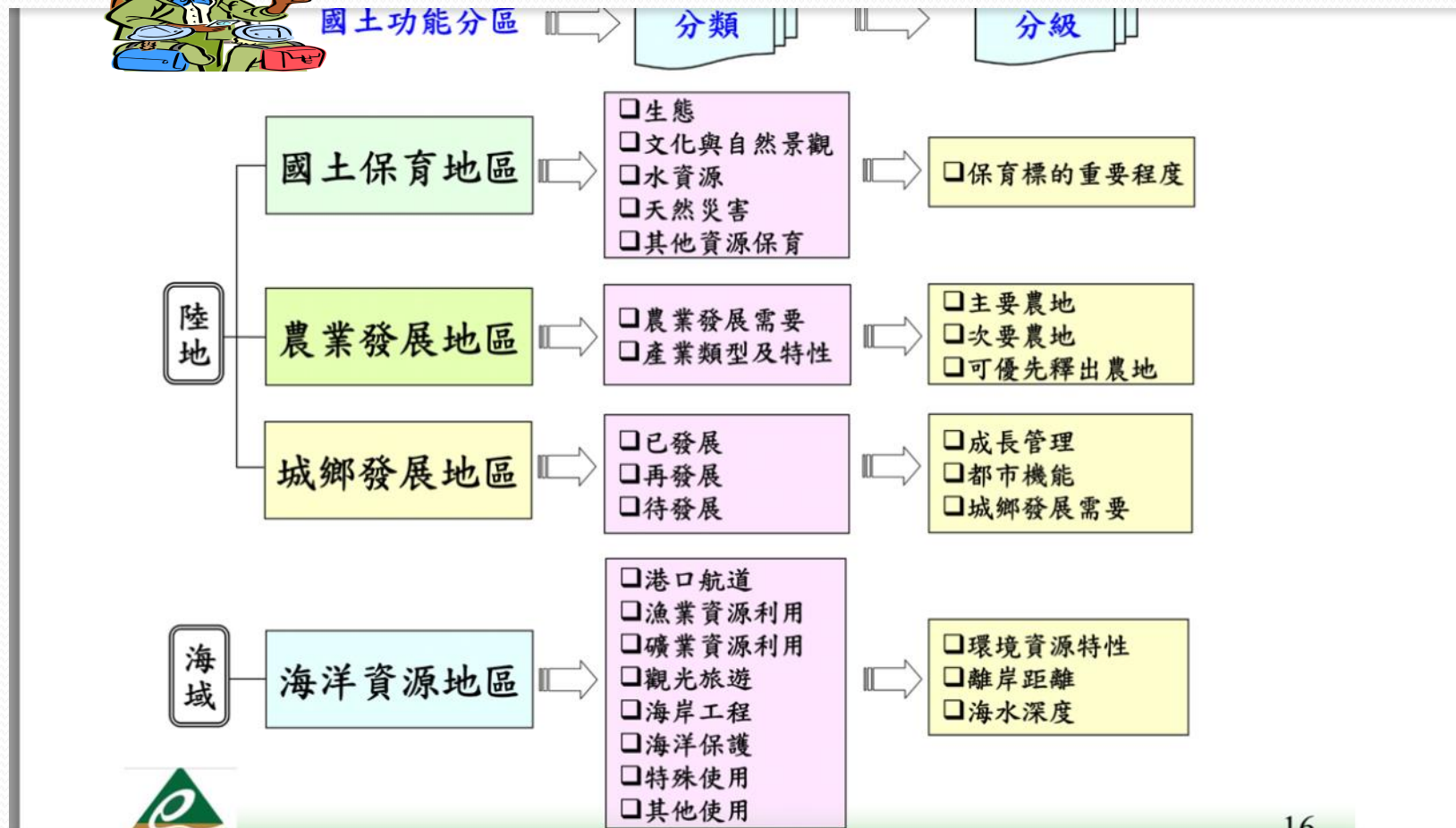
- 國土保育地區一級
- 國土保育地區二級
- 國土保育地區三級
- 農業發展地區一級
- 農業發展地區二級
- 農業發展地區三級
- 城鄉發展地區三級
- 城鄉發展地區二級
- 城鄉發展地區一級
- 海洋資源地區



四大功能分區土地使用原則說明如下

46

● (三) 土地使用原則更嚴格：



依國土計畫法第21條規定，國土功能分區及其分類之土地使用原則如下： 46

- (一)國土保育地區：
 - 1、第一類：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
 - 2、第二類：儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
 - 3、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。（國計21第1項第1款）

102-104年2月《濕地保育法與海岸管理法》通過後， 將花東土地列入「海岸地區保護區範圍」

47



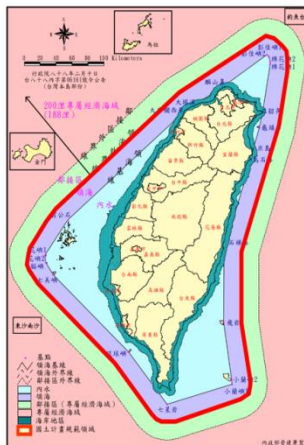
- (二)海洋資源地區：
- 1、第一類：供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。
- 2、第二類：供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
- 3、其他必要之分類：其他尚未規劃或使用者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。（國計21第1項第2款）

海洋資源地區使用管制

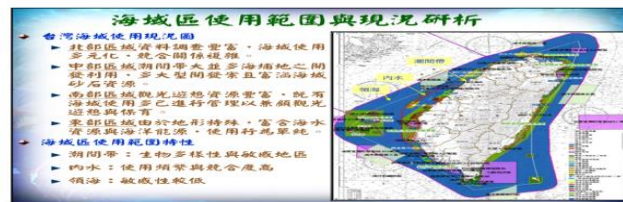
- 內政部營建署表示，海域區面積約5萬2,000平方公里，約為我國陸域範圍之1.6倍。而為踐行土地使用主管機關對於我國管轄海域之積極管理作為，建立海域整體管制機制，增訂海域區(海域用地)容許使用審查機制，採「區位許可」方式管理，以維持用海秩序。依照新制度規定，「區位許可」將包含二部分

將海域納入計畫範圍 §5

- 包括陸域、海岸及海域
- 以宣示國家主權及突顯海洋國家。
- 海岸及海域之經營管理另依已公告實施「中華民國領海及鄰接區法」、「中華民國專屬經濟海域及大陸礁層法」及參考立法院審議中之「海岸法」(草案)



國土計畫規範領域、海岸地區及海洋相對關係示意圖



- **一、既有合法使用—無需重新申請：**

考量部分海域屬已使用狀態，為確保各目的事業法令既有同意使用者之權益，參酌陸域土地第一次登記現況編定之模式，規定依其他法令已同意使用之用海範圍，且屬需申請區位許可者，統一由各目的事業主管機關於2015年6月底前，將目前已同意使用之用海範圍及相關資料報送內政部，則其使用之用海範圍，視同取得區位許可。

- **二、新申請案件—「區位」由內政部審查、「使用行為」回歸目的事業主管機關審查：**

訂定海域用地容許使用項目及區位許可使用細目，屬需經中央主管機關區位許可及目的事業主管機關許可使用細目者，應檢附申請書，向內政部申請核准區位許可，並以有「設施」或「場域」者為本機制之適用範疇；至「行為」之許可則由目的事業主管機關負責。



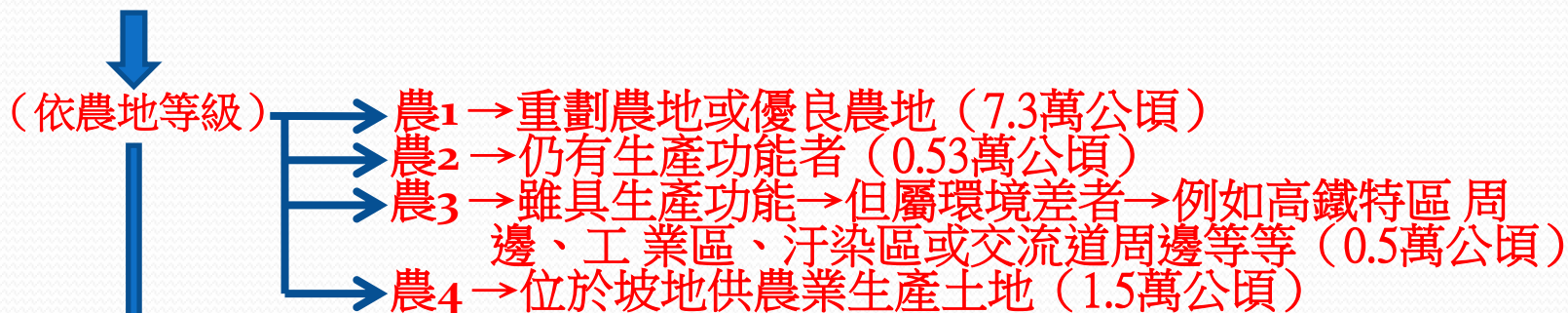
- (三)農業發展地區：
 - 1、第一類：供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
 - 2、第二類：供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。
 - 3其他必要之分類：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。（國計21第1項第3款）
- (四)城鄉發展地區：
 - 1、第一類：供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
 - 2、第二類：供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
 - 3、其他必要之分類：按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。（國計21第1項第4款）

四大功能分區土地使用原則管制實務綜合說明 50

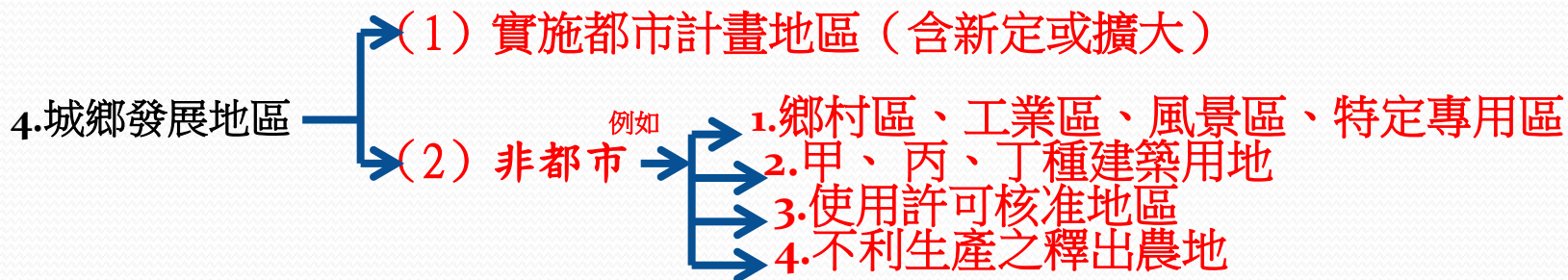
- 1. 國土保育地區 → 例如生態保護區、國家公園區、森林區、山坡地保育區、河川區…等

- 2. 海洋資源地區 → 例如海岸、海洋、港口…等

- 3. 農業發展地區 (農委會101年評估規劃，應保留量提昇至9.13~10.01萬公頃)



土地使用原則管制區分 → 主要 → 次要 → 釋出

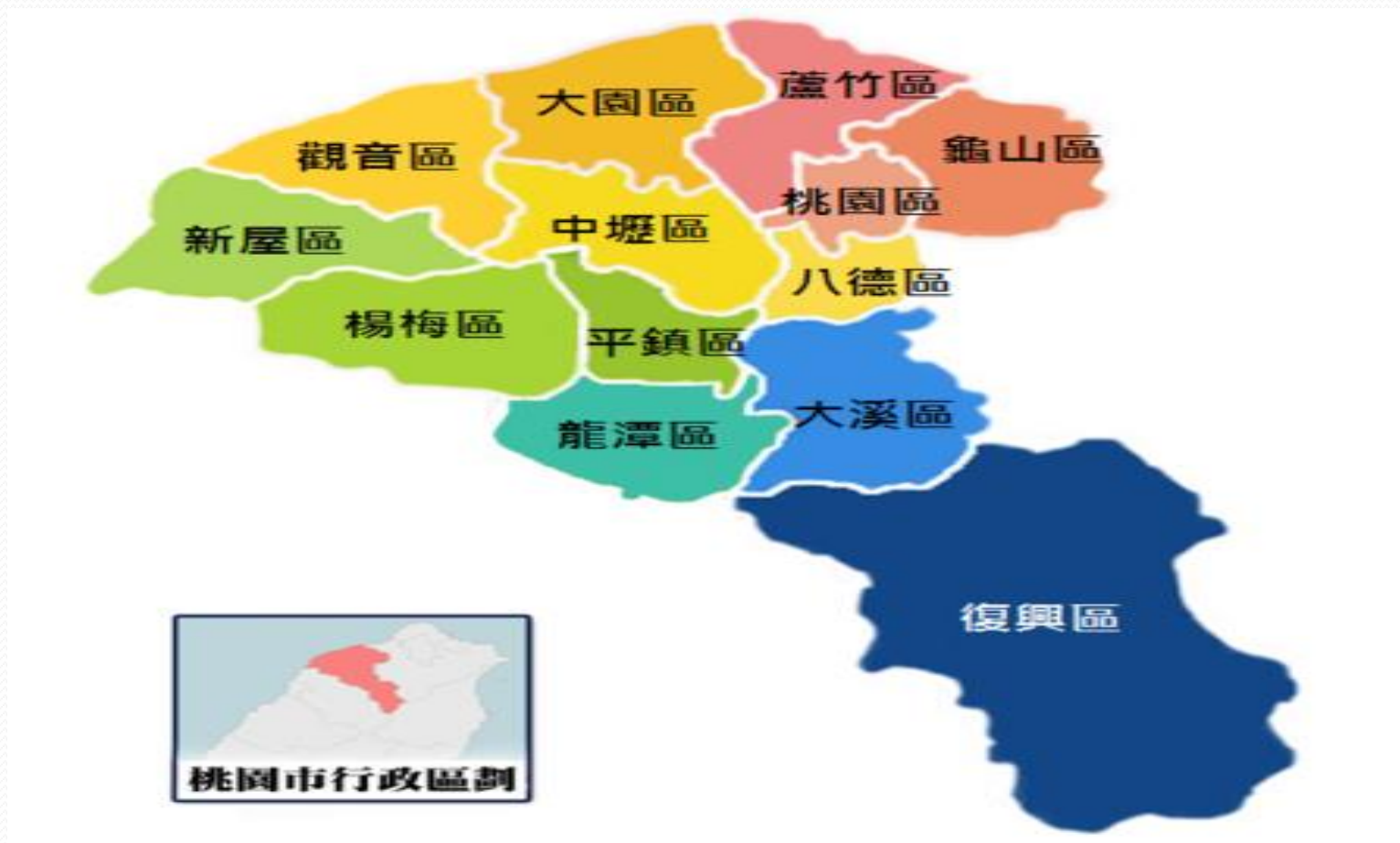


直轄市、縣（市）製作國土功能分區圖及編定適當使用地

51

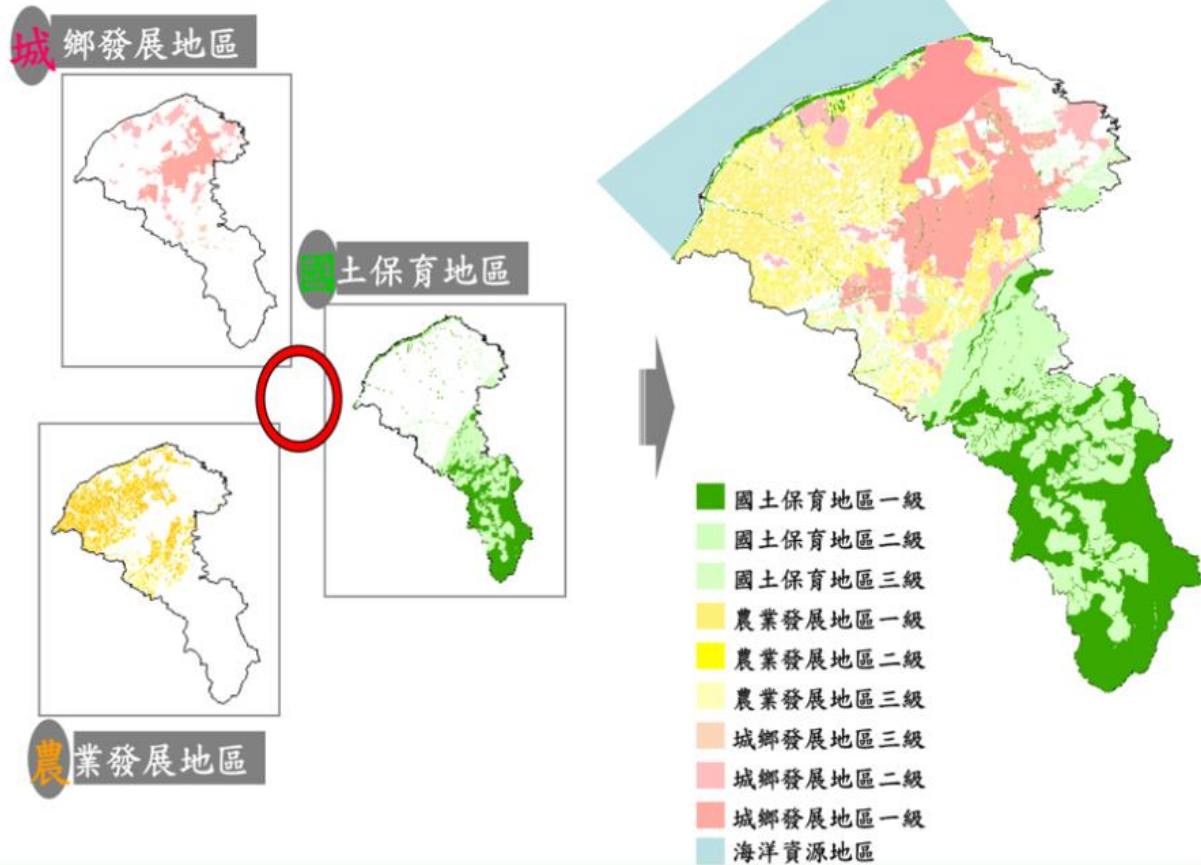
- 依國土計畫法第22條規定
- 擬訂製作國土功能分區圖及編定適當使用地之規定
- 直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。
- 前項國土功能分區圖，除為加強國土保育者，得隨時辦理外，應於國土計畫所定之一定期限內完成。
- 前二項國土功能分區圖繪製之辦理機關、製定方法、比例尺、辦理、檢討變更程序及公告等之作業辦法，由中央主管機關定之。（國計22）

分區圖與編定使用地範例



分區圖與編定使用地範例

國土功能分區初步疊圖成果—以桃園縣為例



四大功能分區土地使用原則管制實務綜合整理

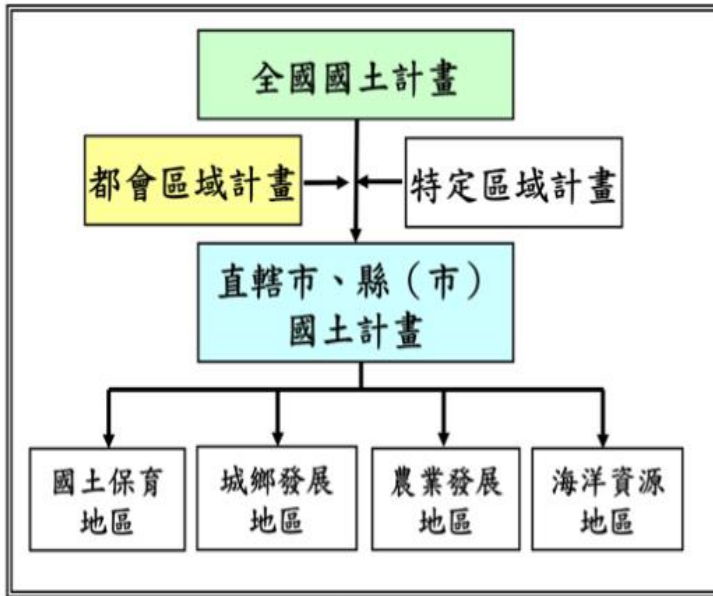
52

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 (敏感程度高)	第1類 (具排他性使用)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市化程度較高)
第2類 (敏感程度次高)	第2類 (具相容性使用)	第2類 (一般農地)	第2類 (都市化程度次高)
第3類 (國家公園)	第3類 (其他)	第3類 (可釋出農地)	第3類 (都市發展儲備用地)

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
----------------	----------------	------------------	-------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	----------------	------------------

國土計畫法之土地使用管制途徑



依國土計畫--符合國土功能分區及其分類分級之土地使用管制

個案變更與民眾參與機制

變更國土計畫

定期通盤檢討

個案變更

開發許可 (§31)

依國土計畫得申請開發許可區位

- ◆ 國土保育地區—必要性公共設施
- ◆ 農業發展地區—農業發展相關設施
- ◆ 城鄉發展地區—都市發展用地
- ◆ 海洋資源地區—特殊海域需求

二、主要規劃重點分析如下(四) 53

- (四)國土功能分區及其分類之使用地之管制原則與例外：
- 國土規劃考量原住民特殊性
- 「國土計畫法」對於原住民土地及海域有特別加以考量，明確宣示國土規劃涉及原住民族土地，應尊重及保存其傳統文化、領域及智慧，並建立互利共榮機制，未來若國土規劃涉及原住民土地及海域，內政部將會同原住民族委員會擬定原住民族特定區域計畫，並同時考量原住民土地使用的傳統及特殊性及避免影響其既有合法權益，研訂土地使用管制規定，以符合土地使用需求。
- 各功能分區的使用地之管制原則與例外說明如后：



與原住民族土地及既有權益保障之相關規定

計畫體系

特定區域計畫

- 由行政院原住民族委員會另案或參酌 98.9.8.行政院核定「原住民族基礎建設方案」擬定
- 「原住民保留地利用與保育：適地適用」據以指導直轄市、縣（市）國土計畫之相關內容，並於土地使用管制中加以落實



原住民族鄉鎮範圍示意圖



(四) 國土功能分區及其分類之使用地之管制原則與例外：

54

- 依國土計畫法第23條規定
- (一) 國土保育地區以外之其他國土功能分區劃設原則：
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。（國計23第1項）
- (二) 管制原則與例外：
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。（國計23第2項）

(四) 國土功能分區及其分類之使用地之管制原則與例外：

55

- (三) 原住民族土地及海域之使用管制規定：
- 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。（國計23第3項）（如備註）
- (四) 地方實際需要之使用管制規定：
- 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。（國計23第4項）
- (五) 國防、重大之公共設施之使用管制規定：
- 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。（國計23第5項）

(四)國土功能分區及其分類之使用地之管制原則與例外：

56

- 依國土計畫法第37條規定，國土復育促進地區不得限制居住或強制遷居
- 一、不得限制居住或強制遷居：國土復育促進地區內已有之聚落或建築設施，經中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府評估安全堪虞者，除有立即明顯之危害，不得限制居住或強制遷居。（國計37第1項）
- 二、整體規劃合乎永續生態原則：前項經評估有安全堪虞之地區，中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府應研擬完善安置及配套計畫，並徵得居民同意後，於安全、適宜之土地，整體規劃合乎永續生態原則之聚落，予以安置，並協助居住、就業、就學、就養及保存其傳統文化；必要時，由行政院協調整合辦理。（國計37第2項）

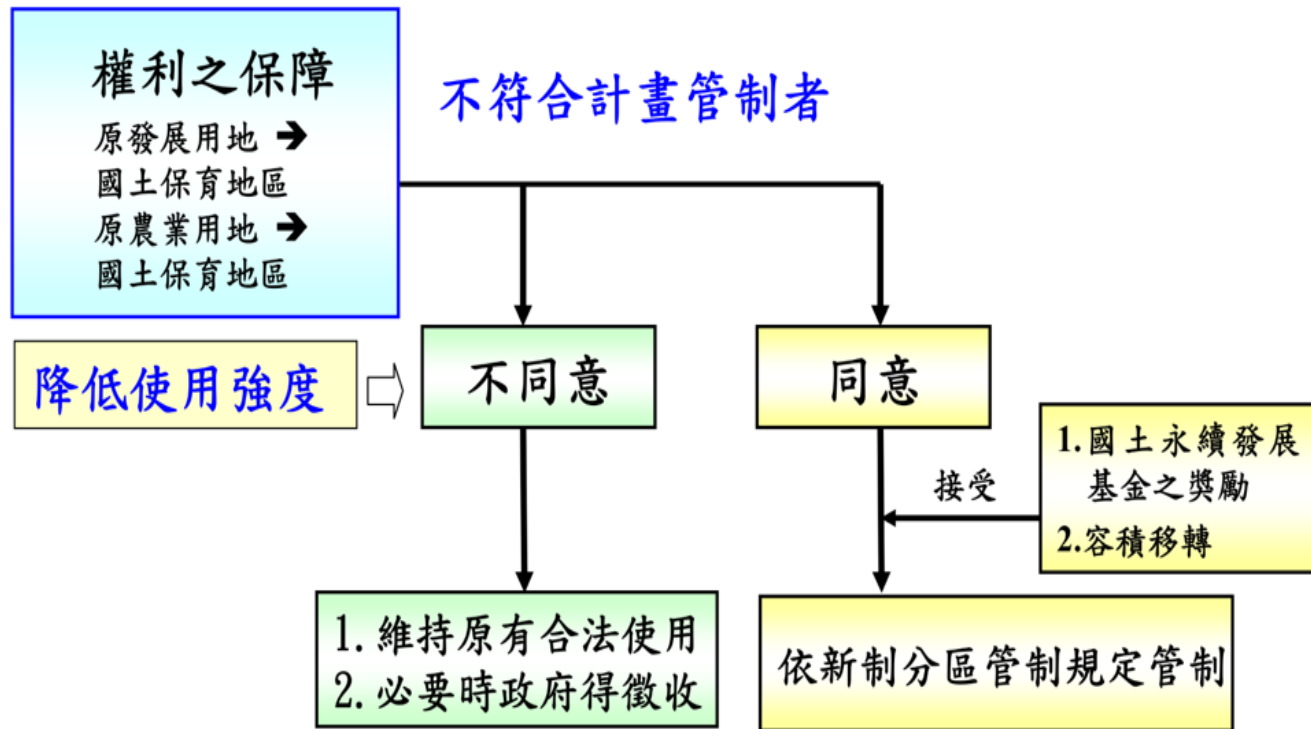
二、主要規劃重點分析如下(五) 58

- (五)111年5月直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應進行管制之規定
- 為減緩新管制對民眾的衝擊，針對未來不符合國土功能分區管制規定的建築物或設施
- 如屬區域計畫實施前就已經存在，或區域計畫實施後合法申請設置，可維持原來的使用
- 但若屬於區域計畫實施後的非合法建築物或設施等違建，並不會就地合法，仍會依法進行查處。說明如下



既有合法權利之獎勵與保障

Ch6, §44、§45、§46



保障既有權利：過渡時期雙軌(國土、區計)併行；
計畫實施2年後依縣市國土計畫管制
加強國土復育，避免搶建破壞國土：寧靜土地改革

- 依國土計畫法第32條規定
- 1.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。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。（國計32第1項）
- 2.直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。（國計32第2項）
- 3.前二項補償方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。（國計32第3項）

二、主要規劃重點分析如下（六） 60

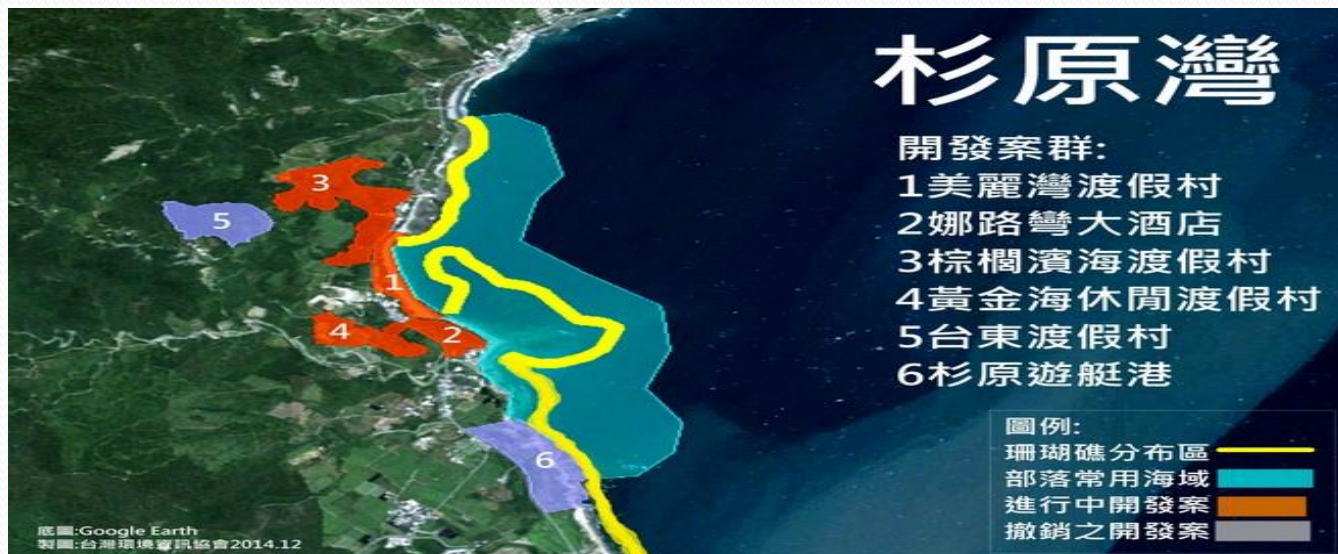
- （六）變更國土使用分區更嚴格
- 國土計畫法成為上位指導原則有什麼好處？以往台灣的土地分區依據，主要是《都市計畫法》和《區域計畫法》，劃設住宅區、工業區、特定農業區、一般農業區等等，工業區理論上不能在特定農業區或一般農業區，但法規也允許在一些情況下變更土地使用分區，例如要開發工業區、建機場、蓋水庫都要從農牧用地（區域計畫土地）變更，這樣的變更會被說成「侵蝕農地」，引來許多爭議，在國土計畫成為上位指導原則後，未來四個分區中只有「城鄉發展地區」才可以變更使用，不會從農業發展區、國土保育區來變更使用，如此一來爭議會大幅減少。然而變更分區的情況太浮濫，引發許多爭議，如近年苗栗大埔案，便是因苗栗縣政府擴大竹南「新訂都市計畫」，徵收農地，變更為建地，引起外界質疑和抗爭。

(六) 變更國土使用分區管制更嚴格61

- 依國土計畫法第15條規定，國土計畫公告實施後，擬訂計畫之機關各計畫實施後檢討變更之期限：（變更國土使用分區更嚴格）
- （一）全國國土計畫實施後檢討變更之期限：
- 1、得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫：全國國土計畫公告實施後，直轄市、縣（市）主管機關應依中央主管機關規定期限，辦理直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂或變更。但其全部行政轄區均已發布實施都市計畫或國家公園計畫者，得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫。（國計15第1項）
- 2、中央主管機關得逕為擬訂或變更：直轄市、縣（市）主管機關未依前項規定期限辦理直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂或變更者，中央主管機關得逕為擬訂或變更，並準用第十一條至第十三條規定程序辦理。（國計15第2項）

- 3、國土計畫公告實施後，擬訂計畫之機關應視實際發展情況，全國國土計畫每十年通盤檢討一次，直轄市、縣（市）國土計畫每五年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有下列情事之一者，得適時檢討變更之：
- (1) 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞。
 - (2) 為加強資源保育或避免重大災害之發生。
 - (3) 政府興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫。
 - (4) 其屬全國國土計畫者，為擬訂、變更都會區域或特定區域之計畫內容。
 - (5) 其屬直轄市、縣（市）國土計畫者，為配合全國國土計畫之指示事項。（國計15第3項）
- 4、前項第一款、第二款及第三款適時檢討變更之計畫內容及辦理程序得予以簡化；其簡化之辦法，由中央主管機關定之。（國計15第4項）

- 因此《國土計畫法》嚴格限制變更分區，原則上變更分區必須在通盤檢討時（地方政府每5年、中央每10年檢討一次），也就是說，地方政府不能隨意新訂或擴大都市計畫，必須在城鄉發展區不夠時透過通盤檢討才能變更其他分區。即使有重大公共建設要變更分區，也需要通盤檢討，降低苗栗大埔案再次發生的機率。



二、主要規劃重點分析如下（七） 64

- （七）地方不公告中央訂定的國土分區，中央有權直接公告
- 雖然目前中央可就特定地方劃定特定區，但經常發生地方政府不願配合的情況，例如104年2月《海岸管理法》通過後，將台東6萬公頃土地列入「海岸地區範圍」，有些土地被限制開發，以引起台東縣政府強烈反彈。
- 未來若中央訂定了國土計畫或變更全國國土計畫，地方政府或主管機關不配合公告，中央可以強制公告。



(七) 地方不公告中央訂定的國土分區，中央有權直接公告

65

- 依國土計畫法第13條規定，國土計畫公告實施與期限：
（地方不公告中央訂定的國土分區，中央有權直接公告）
- （一）適當方法廣泛周知：國土計畫經核定後，擬訂機關應於接到核定公文之日起三十日內公告實施，並將計畫函送各有關直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽；其展覽期間，不得少於九十日；計畫內容重點應登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或其他適當方法廣泛周知。
- （二）中央主管機關得逕為公告及公開展覽：直轄市、縣（市）國土計畫未依規定公告者，中央主管機關得逕為公告及公開展覽。（國計13）

擴大民眾參與



國土計畫
擬訂前及擬訂期間

應邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會或其他適當方法廣詢意見

國土計畫
擬訂後送審議前

應公開展覽30日及舉行說明會，並將公開展覽及說明會之日期及地點登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或其他適當方法廣泛周知

國土計畫審議時

審議之進度、結果、陳情意見參採情形及其他有關資訊，應登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或以其他適當方法廣泛周知

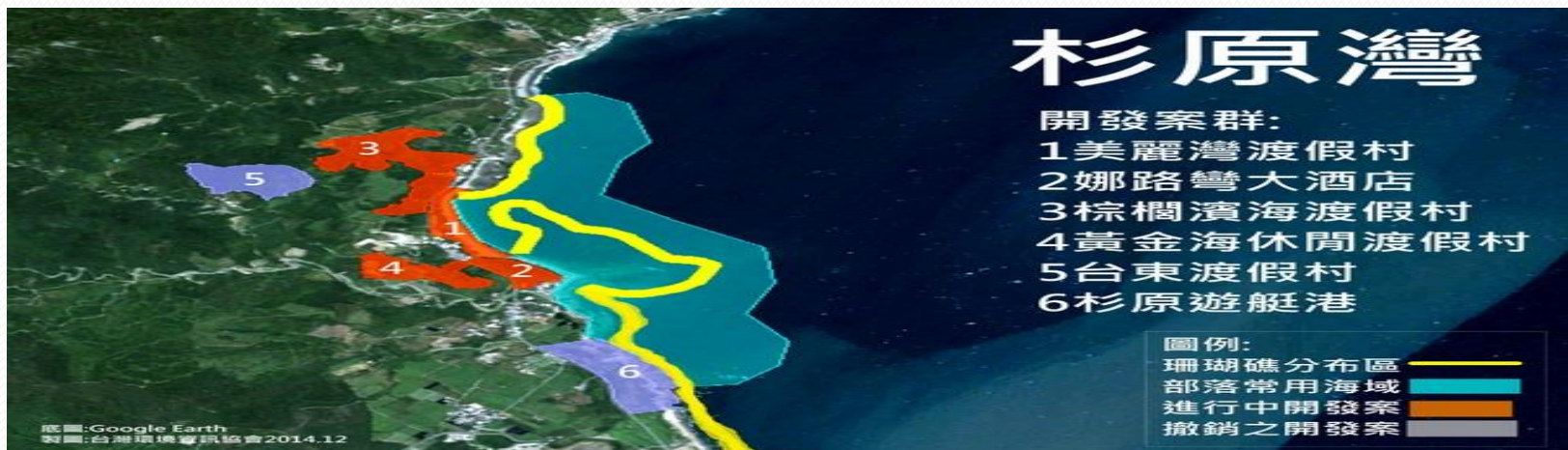
國土計畫核定後

30日內公告實施，並將計畫函送各有關直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽，其展覽期間，不得少於90日，並得視實際需要，將計畫內容重點登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或其他適當方法廣泛周知。



102-104年2月《濕地保育法與海岸管理法》通過後，將台東6萬公頃土地列入「海岸地區範圍」，有些土地已經被限制開發，引起台東縣政府強烈反彈。

66



台東美麗灣渡假村將拆除 67

- 內政部營建署表示，新法上路後，將畫定一、二級保護區，杉原海岸未來核定為一級保護區，位於其上美麗灣渡假村無論合法與否，都將拆除。內政部要在新法公告施行後半年內劃定海岸地區範圍，兩年內公告實施包含一、二級海岸保護區和防護區的「整體海岸管理計畫」。官員指出，海岸法第十一條要求政府需針對「重要海岸景觀區」制定都市設計準則，讓海岸附近的建築高度符合景觀需求。
- 未來像花蓮著名景點七星潭海岸旁「海岸第一排景觀民宿」，可能因違反海岸保護區規定而拆除。不過有人認為，法律不溯既往、從寬從新原則，對於東部海岸已建的民宿，並不受影響，但是，過去若干在海岸線興建觀光旅館的計劃，未來核准的可能性就幾乎沒有。

新訂七星潭風景特定區計畫 開發可能性低

68

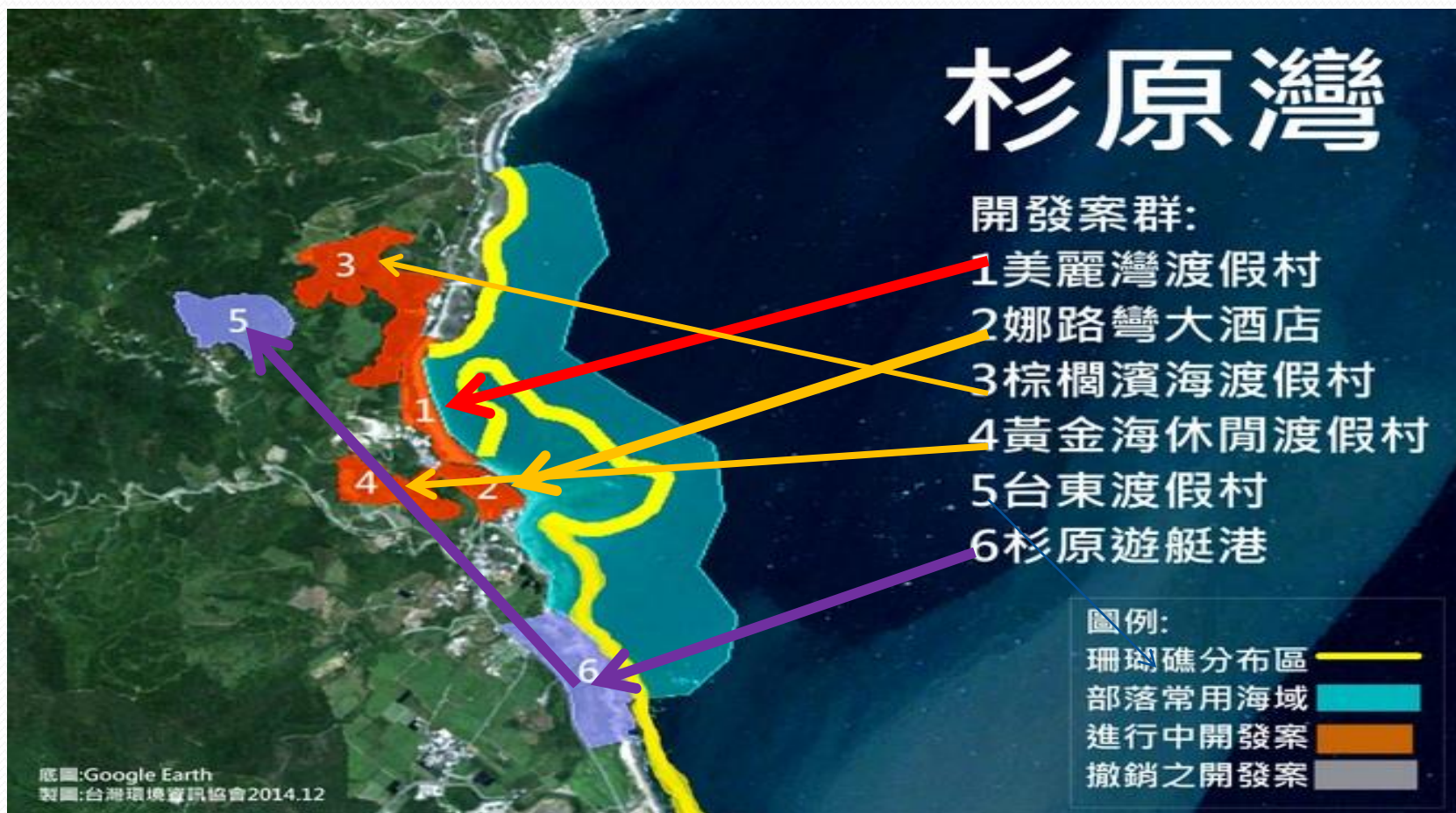
- 由於過去的七星潭沿海地區開發案，計有「七星潭沿海風景區開發建設計畫」、「七星潭濱海渡假村」以及「新訂七星潭風景特定區計畫」等三案；縣府為推動七星潭月牙灣陸域、海域朝觀光遊憩及開發深層海水產業，於九十四年辦理「新訂七星潭風景特定區計畫」，範圍從太魯閣國家公園東麓至海的狹長海岸地帶，地勢平緩，坡度多在百分之五以下，面積約兩千五百九十點一三公頃，占百分之九十。上述實質發展計畫土地使用分區主要為，既有聚落住宅區一百五十六點四七公頃，農業區一千兩百五十七公頃（旅館專用區、新莊園專用區及其他都市計畫發展分區），生技產業專用區七十七點七八公頃然用區。這些開發案都遭受環團人士反對，海岸法通過後，開發的可能性更低。值得一提的是，此法也考慮到當地原住民的傳統文化，若海岸保護區影響、限制原住民利用自有土地與自然資源時，主管機關需經原住民同意才得以劃設。

二、主要規劃重點分析如下（八） 69

- （八）公民訴訟權
- 以往大多是環境相關的法規列入公民訴訟，最有名的案例是台東美麗灣度假村。美麗灣度假村尚未環評即動工，台東縣政府卻不作為，臺灣環保聯盟在2007年提起訴訟，2008年高雄高等行政法院判決勝訴，成為台灣第一個成功的公民訴訟，台東縣政府必須要求美麗灣立即停工。
- 《國土計畫法》納入公民訴訟權後，若有違規變更分區或違背此法者，主管機關卻不作為，讓人民蒙受損失，受害者可提起訴訟，被告機關必須支付訴訟費用給原告。

台灣第一個成功的公民訴訟，台東縣政府 必須要求美麗灣立即停工。

70



- 依國土計畫法第34條規定，公民訴訟權如下
- 1. 受害人民或公益團體書面告知主管機關：
申請人申請使用許可違反本法或依本法授權訂定之相關命令而主管機關疏於執行時，受害人民或公益團體得敘明疏於執行之具體內容，以書面告知主管機關。
- 2. 向行政法院提起訴訟：主管機關於書面告知送達之日起六十日內仍未依法執行者，人民或公益團體得以該主管機關為被告，對其怠於執行職務之行為，直接向行政法院提起訴訟，請求判令其執行。（國計34第1項）
- 3. 被告機關支付適當費用：行政法院為前項判決時，得依職權判令被告機關支付適當律師費用、偵測鑑定費用或其他訴訟費用予原告。（國計34第2項）
- 4. 第一項之書面告知格式，由中央主管機關定之。（國計34第3項）

二、主要規劃重點分析如下（九） 72

- （九）國土復育及永續發展之地區劃定範圍與原則
- 國土復育促進地區範圍內除有立即明顯之危害，不得限制居住或強制遷居；惟經評估有安全堪虞之地區，目的事業主管機關或直轄市、縣(市)政府應研擬安置及配套計畫，並徵得居民同意後辦理安置，不會強制遷村。

氣候變遷與（防災）復育計畫

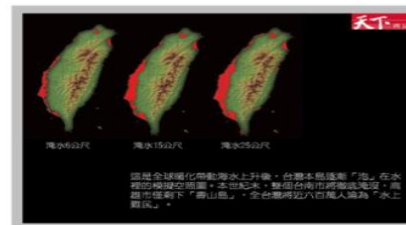
防災綱要計畫

§11
§7
§4

國土計畫之內容首重災害之預防，為加強國土保育、保安及降低因氣候變遷所引發之天然災害所造成之損失等，故第11條、第12條、第14條各級國土計畫之內容，均包括「**防災綱要計畫**」，以避免不當之土地使用計畫，增加對人民生命財產之威脅。

防災綱要計畫之重點

- 災害潛勢分析
- 檢討既有土地使用規劃
- 防災地點、逃生路線及防災設施、空間區位之檢討調整等
- 災害發生之後，亦得藉由計畫變更機制，進行必要之修正與調整。



依莫拉克颱風災後重建特別條例，所劃定之**特定區域**，除可歸類為**國土保育地區**外，亦均將納入**防災綱要計畫**中具體規範



(九) 國土復育促進地區劃定之範圍與原則

73

- 依國土計畫法第35條規定，國土復育促進地區劃定之範圍
- 1.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：
 - (1) 土石流高潛勢地區。
 - (2) 嚴重山崩、地滑地區。
 - (3) 嚴重地層下陷地區。
 - (4) 流域有生態環境劣化或安全之虞地區
 - (5) 生態環境已嚴重破壞退化地區。
 - (6) 其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。(國計35第1項)
- 前項國土復育促進地區之劃定、公告及廢止之辦法，由主管機關會商有關中央目的事業主管機關定之。(國計35第2項)
- 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，報行政院決定之。(國計35第3項)



(九) 國土復育促進地區劃定之範圍與原則74

- 2國土復育促進地區劃定原則，依國土計畫法第36條規定
- (1)國土復育促進地區經劃定者，應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。如涉及原住民族土地，劃定機關應邀請原住民族部落參與計畫之擬定、執行與管理。(國計36第1項)
- (2)前項復育計畫，每五年應通盤檢討一次，並得視需要，隨時報請行政院核准變更；復育計畫之標的、內容、合於變更要件，及禁止、相容與限制事項，由中央主管機關定之。(國計36第2項)
- (3)各目的事業主管機關為執行第一項復育計畫，必要時，得依法價購、徵收區內私有土地及合法土地改良物。(國計36第3項)

(九) 國土復育促進地區劃定之範圍與原則75

- 依國土計畫法第37條規定，國土復育促進地區不得限制居住或強制遷居
 1. 不得限制居住或強制遷居：
國土復育促進地區內已有之聚落或建築設施，經中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府評估安全堪虞者，除有立即明顯之危害，不得限制居住或強制遷居。（國計37第1項）
 2. 整體規劃合乎永續生態原則：
前項經評估有安全堪虞之地區，中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府應研擬完善安置及配套計畫，並徵得居民同意後，於安全、適宜之土地，整體規劃合乎永續生態原則之聚落，予以安置，並協助居住、就業、就學、就養及保存其傳統文化；必要時，由行政院協調整合辦理。（國計37第2項）

國土復育、退耕還林、退宅還田

□ 將不符合管制的部分，依輕重緩急予以分級處理，
進行取締、補償或鼓勵遷移

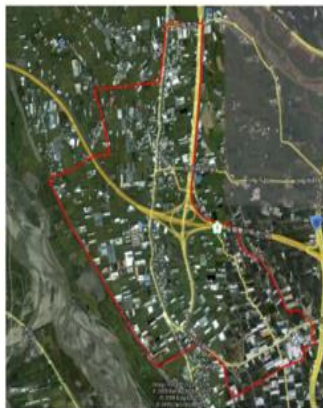
順序1：國土破壞嚴重--有立即危險—甲仙鄉小林村、廬山溫泉

順序2：國土破壞嚴重--土地所有權人急於搶建--無立即危險者

順序3：國土破壞不嚴重（非法）—違章工廠

順序4：國土破壞不嚴重（合法）—老丙建

• • •



二、主要規劃重點分析如下（十） 76

- （十）國土永續發展基金設置與來源
- 針對土地因為劃設國土功能分區，導致劃設前屬合法可建築用地，被劃為國土保育地區的非可建築用地，不能再開發建築的部分，將設置「國土永續發展基金」，給予適當補償，基金落實使用者付費原則，以使用許可案件所收取的國土保育費、自來水及電力事業機構附徵一定比例費用、違法罰鍰一定比例提撥、民間捐贈基金孳息收入、及其他收入等為來源，前10年並由政府編列預算500億元補充。
- 自第11年起將隨水電附徵，經內政部評估每戶每月支出約增加10元至15元左右，不致大幅影響民眾生活開銷，且該附徵比率後續將再會商有關機關審慎訂定，朝影響民眾最小化原則處理。

- 依國土計畫法第44條規定，
- 國土永續發展基金設置與來源
- 一、中央主管機關應設置國土永續發展基金；其基金來源如下：
 - (一) 使用許可案件所收取之國土保育費。
 - (二) 政府循預算程序之撥款。
 - (三) 自來水事業機構附徵之一定比率費用。
 - (四) 電力事業機構附徵之一定比率費用。
 - (五) 違反本法罰鍰之一定比率提撥。
 - (六) 民間捐贈。
 - (七) 本基金孳息收入。
 - (八) 其他收入。(國計44第1項)

(十) 國土永續發展基金設置與來源 78

- 二、前項第二款政府之撥款，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，於本法施行後十年，移撥總額不得低於新臺幣五百億元。第三款及第四款來源，自本法施行後第十一年起適用。（國計44第2項）
- 三、第一項第三款至第五款，其附徵項目、一定比率之計算方式、繳交時間、期限與程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。（國計44第3項）
- 四、國土永續發展基金之用途如下：
 - （一）依本法規定辦理之補償所需支出。
 - （二）國土之規劃研究、調查及土地利用之監測。
 - （三）依第一項第五款來源補助直轄市、縣（市）主管機關辦理違規查處及支應民眾檢舉獎勵。
- 四、其他國土保育事項。（國計44第4項）

伍、結語 120



- 國土計畫法為國土最高指導原則，當全國國土計畫實施後，因為國土功能分區由直轄市、縣(市)政府劃定公告，並依計畫進行保育或開發；「國土保育地區」以保育為原則，「海洋資源地區」供海域公共通行、公共水域使用或其他依法核准的使用等為主，「農業發展地區」以提供農業及其相關設施使用，「城鄉發展地區」則可以申請使用許可後開發利用，且不用變更土地，大幅縮短土地變更審查流程，達到開發與保育雙贏局面；以目前區域計畫土地(農牧用地)要申請開發許可，需經中央的區域計畫委員會審議許可後才可以開發，平均要花2年，但未來由於已畫定四區，只能在城鄉發展地區申請開發，且只要經縣市政府的「國土計畫審議會」通過即可，估計1年內即可獲開發許可，時間、程序上都更為簡便；至於目前屬於都市計畫或國家公園範圍者，仍依「都市計畫法」或「國家公園法」等相關規定管制。以確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，達國家永續發展之目的。