

第二節 國土功能分區劃設條件及順序

壹、劃設條件

一、國土保育地區

(一)第一類

1. 符合下列條件之陸域地區，得劃設為國土保育地區第一類：

(1)自然保留區：指依據文化資產保存法指定，符合具有代表性之生態體系，或具有獨特地形、地質、具有基因保存、永久觀察、教育及科學研究價值及珍稀動、植物之區域。

(2)野生動物保護區：指依據野生動物保育法劃定，屬野生動物重要棲息環境有特別保護必要之地區。

(3)野生動物重要棲息環境：指依據野生動物保育法劃定，符合下列情形之地區：

A. 保育類野生動物之棲息環境。

B. 野生動物種類及數量豐富之棲息環境。

C. 人為干擾少，遭受破壞極難復原之野生動物棲息環境。

D. 其他有特殊生態代表性之野生動物棲息環境。

(4)自然保護區：指依森林法設置，為維護森林生態環境，保存生物多樣性，森林區域內所設置之地區。

(5)一級海岸保護區：指依據海岸管理法劃設之一級海岸保護區範圍~~或依據73年、76年行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」，並依其資源特性就保護程度高者，劃設自然保護區之地區。~~

(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：依據濕地保育法劃設公告。

(7)古蹟保存區：為維護古蹟並保全其環境景觀，依文化資產保存法擬具古蹟保存計畫，經有關規定編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區之地區。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。

- (8) 考古遺址：指蘊藏過去人類生活所遺留具歷史文化意義之遺物、遺跡及其所定著之空間。為維護考古遺址並保全其環境景觀，依文化資產保存法擬具考古遺址保存計畫，經有關規定編定、劃定或變更為保存用地或保存區、其他使用用地或分區之地區。依據文化資產保存法規定，考古遺址依其主管機關區分為國定、直轄市定、縣(市)定 3 類。
- (9) 重要聚落建築群：為維護聚落建築群並保全其環境景觀，依文化資產保存法訂定聚落建築群之保存及再發展計畫後，並得就其建築形式與都市景觀制定維護方針，經有關規定編定、劃定或變更為特定專用區之地區。依據文化資產保存法規定，目的事業主管機關應定期普查或接受個人、團體提報具聚落建築群價值者之內容及範圍，並依法定程序審查登錄後，辦理公告，並報中央主管機關備查。中央目的事業主管機關得就已登錄之聚落建築群中擇其保存共識及價值較高者，審查登錄為重要聚落建築群。
- (10) 重要文化景觀：為維護史蹟、文化景觀並保全其環境，依文化資產保存法訂定史蹟、文化景觀保存計畫，經有關規定編定、劃定或變更為保存用地或保存區、其他使用用地或分區之地區。依據文化資產保存法規定，直轄市、縣(市)政府應定期普查或接受個人、團體提報具史蹟、文化景觀價值之內容及範圍，依法定程序審查登錄後，辦理公告，並報中央目的事業主管機關備查。中央目的事業主管機關得就已登錄之文化景觀中對全國具特殊意義者，審查登錄為重要文化景觀。
- (11) 重要史蹟：為維護史蹟、文化景觀並保全其環境，依文化資產保存法訂定史蹟、文化景觀保存計畫，經有關規定，編定、劃定或變更為保存用地或保存區、其他使用用地或分區之地區。依據文化資產保存法規定，直轄市、縣(市)政府應定期普查或接受個人、團體提報具史蹟、文化景觀價值之內容及範圍，依法定程序審查登錄後，辦理公告，並報中央目的事業主管機關備查。中央目的事業主管機關

得就已登錄之史蹟中對全國具特殊意義者，審查登錄為重要史蹟。

(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：指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。

(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：水庫集水區(供家用或供公共給水)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，依各水庫管理機關(構)劃定報經目的事業主管機關核定公告之範圍為標準，或大壩上游全流域面積，其範圍由經濟部查認。與水資源保育直接相關之環境敏感地區係指上開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。

(14)水庫蓄水範圍：指依據水利法、水庫蓄水範圍使用管理辦法劃設，水庫設計最高洪水位與其迴水所及蓄水域、水庫相關重要設施之土地與水面及必要之保護帶。

(15)自來水水質水量保護區自來水取水水體水平距離等一定範圍內之地區：指為加強水源水質水量之保護，自來水水質水量保護區內，於尚未依法公告飲用水水源水質保護區之範圍或飲用水取水口一定距離前，符合下列規定之地區，應予限制發展：

A. 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍。

B. 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺。

(16)國有林事業區內自然保護區、國土保安區，以及保安林。

(17)大專院校實驗林地及林業試驗林地等。

(18)溫泉露頭及其一定範圍：依據溫泉法，溫泉露頭係指溫泉自然湧出之處；依該法規定，溫泉露頭及其一定範圍內，

不得為開發行為。

2. 位於前 1. 範圍內之零星土地，應一併予以劃入。

(二) 第二類

1. 符合下列條件之陸域地區，得劃設為國土保育地區第二類：

- (1) 活動斷層兩側一定範圍：依據實施區域計畫地區建築管理辦法劃定之範圍。
- (2) 特定水土保持區：指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主要河川上游之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其他對水土保育有嚴重影響者。
- (3) 河川區域：指依據水利法及河川管理辦法劃設之河川區域。
- (4) 洪氾區一、二級管制區及洪水平原一、二級管制區：指依據水利法劃設之洪氾區一、二級管制區；及依據水利法及淡水河洪水平原管制辦法劃設之洪水平原一、二級管制區。
- (5) 區域排水設施：指依據水利法及排水管理辦法劃設之區域排水設施。
- (6) 一、二級海岸防護區：指依據海岸管理法劃設之一、二級海岸防護區之陸域範圍。
- (7) 地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流、地質遺跡、地下水補注)：指依據地質法規定，中央地質主管機關應將具有特殊地質景觀、地質環境或有發生地質災害之虞之地區，公告為地質敏感區。
- (8) 嚴重地層下陷地區：指依據嚴重地層下陷地區劃設作業規範劃設之嚴重地層下陷地區。
- (9) 海堤區域：指依據水利法及海堤管理辦法劃設之海堤區域。

- (10) 淹水潛勢：指依據災害防救法及水災潛勢資料公開辦法公開之水災潛勢資料，係基於設計降雨條件、特定地形地貌資料及水理模式模擬演算之結果。
- (11) 山坡地查定為加強保育地：指依據山坡地保育利用條例及山坡地土地可利用限度分類標準劃設之加強保育地。
- (12) 土石流潛勢溪流：依據災害防救法及土石流災害潛勢資料公開辦法劃設公開之土石流潛勢溪流。
- (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：範圍由原劃定公告機關，且尚未公告廢止特定地區之機關(包含嘉義縣政府及臺東縣政府)辦理查詢。
- (14) 二級海岸保護區：指依據海岸管理法劃設之二級海岸保護區範圍或依據~~73年、76年行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」~~，並依其資源特性就保護程度次之者，劃設一般保護區之地區。
- (15) 國際級、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：依據濕地保育法劃設公告。
- (16) 歷史建築：依據文化資產保存法規定，歷史建築由直轄市、縣(市)主管審查登錄後，辦理公告，並報中央文化資產主管機關備查。
- (17) 聚落建築群：為維護聚落建築群並保全其環境景觀，目的事業主管機關應訂定聚落建築群之保存及再發展計畫後，並得就其建築形式與都市景觀制定維護方針，依有關規定編定、劃定或變更為特定專用區。依據文化資產保存法規定，目的事業主管機關應定期普查或接受個人、團體提報具聚落建築群價值者之內容及範圍，並依法定程序審查登錄後，辦理公告，並報中央主管機關備查。
- (18) 文化景觀：依據文化資產保存法規定，目的事業主管機關應定期普查或接受個人、團體提報具文化景觀價值之內容及範圍，並依法定程序審查登錄後，辦理公告，並報中

中央主管機關備查。

(19)紀念建築：依據文化資產保存法規定，目的事業主管機關應定期普查或接受個人、團體提報具紀念建築價值者之內容及範圍，並依法定程序審查登錄後，辦理公告，並報中央主管機關備查。

(20)史蹟：依據文化資產保存法規定，目的事業主管機關應定期普查或接受個人、團體提報具史蹟價值之內容及範圍，並依法定程序審查登錄後，辦理公告，並報中央主管機關備查。

(21)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之環境敏感地區範圍，符合下列情形之一者：①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之水庫集水區，其範圍內非與水資源保育直接相關之環境敏感地區。②指現有、興建中、規劃完成且定案(核定中)，非作為供家用及或供公共給水者，其範圍依各水庫管理機關(構)劃定報經目的事業主管機關核定公告之範圍為標準，或大壩上游全流域面積，其範圍由經濟部查認。

(22)自來水水質水量保護區自來水取水水體水平距離等一定範圍外之地區：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。

(23)礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區：指依據礦業法劃設之礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區。

(24)國有林事業區之森林育樂區以及林木經營區。

2. 現況尚未劃定使用分區及編定使用地之離島。

3. 位於前 1. 範圍內之零星土地，應一併予以劃入。

(三)第三類：國家公園計畫地區。

(四)第四類：符合國土保育地區第一類劃設條件之都市計畫保護或保育相關分區或用地。

第九章 土地使用指導事項

第一節 土地使用基本方針

一、依據國土功能分區分類，進行土地使用差異化管理

基於保育、利用及管理之需要，依土地資源特性，劃分國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。為落實國土功能分區指導功能，應依各國土功能分區及其分類之劃設原則及土地使用事項，分別訂定各國土功能分區及其分類之第 1 次編定及後續變更編定之使用地類別，並就各國土功能分區及其分類之使用地編定類別，訂定不同建築強度、應經申請同意使用項目、禁止或限制使用規定，以進行差異化土地使用管制。

二、配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定

直轄市、縣(市)政府應依據國土計畫法規定，擬定各該國土計畫，為彰顯地方資源特性，直轄市、縣(市)主管機關依本法第 23 條第 4 項規定，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~~更為嚴格之~~管制規定，並報請中央主管機關核定後實施管制，以進行因地制宜土地使用管制。

三、考量環境敏感特性，實施土地使用重疊管制

國土保育地區係依據豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件分布情形加以劃設，惟考量部分地區係依據區域計畫開發許可、都市計畫、國家公園計畫等土地使用計畫進行管制，並未劃設為國土保育地區，為落實國土計畫法第 23 條第 1 項規定，非屬國土保育地區之海洋資源地區、農業發展地區或城鄉發展地區之土地，如符合國土保育地區劃設原則者，其土地申請許可使用、同意使用或免經申請同意使用，除應符合環境敏感地區之各目的事業主管法令外，並應按本計畫規定之禁止使用、限制使用，進行重疊管制。

~~四、維護國內糧食安全，強化農業用地使用管制~~

~~為維護國內糧食安全，既有仍供農業使用土地均應納入使用管制，透過國土計畫調控農業用地總量及可變更轉用數量。經納入農地需求總量者，於原屬區域計畫之非都市土地，應劃設為農業發展地區。又如屬都市計畫土地者，直轄市、縣(市)政府將維持良好農業生產環境且未有都市發展需求之都市計畫農業區範圍列為農業發展地區，直轄市、縣(市)國土計畫經公告實施後，應於2年內辦理通盤檢討或個案變更，依據國土計畫土地使用指導事項，檢討土地使用管制規定，如有必要，並得評估劃出都市計畫範圍外，俾依據修正後之都市計畫進行管制。~~

五四、因應原住民族需求，另定特殊化土地使用管制

原住民族土地及海域之土地使用管制，於其專法制定完成前，應依據本法、都市計畫法或國家公園法進行管制。考量原住民族特有文化風俗，就其居住、耕作及殯葬等土地使用規定，應依原住民族基本法第21條規定，由內政部會同中央原住民族主管機關擬定特定區域計畫，訂定土地利用管理原則，再配合研訂土地使用管制規定，納入國土計畫土地使用管制規則，以具體尊重原住民族特殊需求。

六五、配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用

依據本法第35條規定，土石流高潛勢、嚴重山崩、地滑、嚴重地層下陷、流域等地質敏感、生態環境劣化或有安全之虞地區，經目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區者，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；且配合復育計畫之加強管制事項，其禁止、相容與限制規定，應於各該復育計畫核定後，由中央主管機關訂定，納入國土計畫土地使用管制規則，以促進國土復育。國土復育促進地區如經復育完成後公告廢止，得檢討整其土地使用管制規定。

七六、維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區

除國防、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外，土地使用應符合本法及其授權訂定之管制規則，

且不得變更國土功能分區、分類。各國土功能分區及其分類應按其保育或發展目的、既有合法權益、目的事業計畫需要等原則，明定允許編定之使用地類別，為促進土地合法利用，在符合本法第 21 條國土功能分區及其分類之使用原則下，有下列情形者，申請人得向該管直轄市、縣(市)主管機關，於同一國土功能分區及其分類下申請使用：

- (一)國土保育地區：為提供國土保育及保安使用，或不妨害國土保育之特定使用。
- (二)海洋資源地區：為提供不妨害海洋資源永續利用之多元使用。
- (三)農業發展地區：為提供農業發展多元使用。
- (四)城鄉發展地區：為提供城鄉發展多元利用。

六七、保障既有合法權利，允許土地使用

(一)既有合法可建築用地

原依區域計畫法編定之可建築用地，得於不妨礙國土保育保安、海洋資源維護、農業發展需求等情形下，編定為可建築用地或其他適當使用地，並得為既有合法之使用，但有改建或新建需求時，則應依國土計畫土地使用管制規則規定辦理；如需變更為非可建築用地者，應依法給予適當補償，以保障合法權益。

(二)開發許可之案件

原依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款規定取得開發許可之案件，其使用管制及開發建築，仍依許可之開發計畫書圖及其許可條件辦理。

第二節 國土功能分區及其分類之土地使用指導事項

中央國土計畫主管機關應就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，訂定土地使用管制規則予以管制。

壹、國土保育地區

一、基本原則

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。直轄市、縣(市)政府土地使用計畫應重視自然環境保育，在強調永續經營及因應氣候變遷調適作為下強化資源利用與管理機制。

二、各分類之土地使用指導事項如下：

(一)國土保育地區第一類：

1. 土地使用以加強資源保育、環境保護及不破壞原生環境與景觀資源為原則，並得限制、或禁止一定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。

~~2. 容許使用：~~

- ~~(1)2. 提供水資源、森林資源、動植物資源、生態或文化景觀資源使用，其範圍內之土地使用，除符合公益性、必要性及無可迴避性等情形外，原則禁止有妨礙前開資源保育利用之相關使用。~~

- ~~(2)與維護自然及文化景觀資源、生態保育、災害防治、公共設施及公用事業有關設施，得允許使用。~~

- ~~(3)交通及能源設施、因涉及補償之礦石開採及其設施、採取土石等使用項目，得維持原來之合法使用。~~

- ~~(4)除前(2)、(3)外，其餘均不允許使用。~~

- ~~(5)4. 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。經直轄市、縣(市)主管機關變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。

~~3. 符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，其土地使用指導事項如下：~~

~~(1) 申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，須符合前
2. 容許使用原則。~~

~~(2) 為整體規劃需要，屬不可避免夾雜之零星狹小之面積土地，於不影響其資源保育前提下，得納入範圍，惟應維持原地形地貌並避免開發利用。~~

~~(3) 3. 應遵守下列資源、生態、景觀及易致災條件之指導原則：~~

~~① 應維護資源永續利用，避免資源耗竭，並採低密度利用。~~

~~② 應維持原有生態均衡，以不破壞生態環境進行適宜土地使用。~~

~~③ 應維護文化景觀資源完整及與其相容使用。~~

~~④ 應依該地區災害嚴重程度，採取維持原始地形地貌、規劃永久性開放空間或適當退縮與留設緩衝空間等之防範措施。~~

(二) 國土保育地區第二類：

1. 土地使用儘量維護自然環境狀態，並允許有條件使用，在不破壞生態系統、自然資源、文化及景觀及環境保育下，得允許一定規模以下開發利用或建築行為，惟開發行為應具體落實整體規劃為原則，並針對資源、生態、景觀或易致災條件，提出具體防範及補救措施。

~~2. 容許使用：~~

~~(1) 與維護自然及文化景觀資源、生態保育、災害防治、公共設施或公用事業、能源設施、礦石開採及其設施、殯葬設施等使用項目，得允許使用。~~

~~(2) 除前(1)外，其餘均得維持原來之合法使用，但不得提出~~

~~新申請。~~

~~(3)3. 原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關認定不妨礙國土保育保安者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目，與既有集居聚落生活密不可分之居住、零售商業及服務業設施得允許使用。~~

~~3. 符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，其土地使用指導事項如下：~~

~~(1)申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，須符合前~~
~~2. 容許使用原則。~~

~~(2)為整體規劃需要，屬不可避免夾雜之零星狹小之面積土地，於不影響其資源保育前提下，得納入範圍，並儘量維護自然環境狀態，規劃具體防範及補救措施。~~

~~(3)2. 應遵守下列資源、生態、景觀及易致災條件之土地指導事項：~~

~~①應維護資源永續利用，避免資源耗竭，並宜採低密度利用。~~

~~②應維持原有生態均衡，以不破壞生態環境進行適宜土地使用。~~

~~③應維護文化景觀資源完整及與其相容使用。~~

~~④應依該地區災害嚴重程度作適當處理，如採取維持原始地形地貌、規劃永久性開放空間或適當退縮與留設緩衝空間等之防範措施。~~

(三)國土保育地區第三類：本地區係國家公園計畫地區，依國家公園法及其國家公園計畫管制。

(四)國土保育地區第四類：

1. 本地區係都市計畫地區範圍內環境條件符合本計畫國土保育地區第一類劃設條件之地區，依據國土保育地區第一類土地使用指導事項辦理，都市計畫主管機關應遵循本計畫國土保育地區第一類土地使用指導原則辦理都市計畫檢討。

2. 在未依國土計畫指示辦理檢討前，都市計畫主管機關如有檢討變更為保護或保育以外之分區或用地需要時，應於公開展覽前先徵得同級國土計畫主管機關同意。