

## 關鍵詞：全國國土計畫（共11篇文章）

生成時間：2025-06-26 19:49:39

## 輔導合法化原則, 曾榮耀老師

文章編號：415617

發布日期：2019/06/13

其他關鍵詞：輔導合法化之原則

### ## 文章資訊

- 文章編號：415617
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2019/06/13
- 關鍵詞：全國國土計畫、輔導合法化之原則
- 爬取時間：2025-02-02 20:45:40
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415617>)

### ## 內文

各位同學好

今日專欄為各同學提醒最近很夯的違規工廠就地合法化議題，有關全國國土計畫所提違規使用「輔導合法化之原則」，高普考同學之土地政策與利用應予準備：

違反土地使用管制情形輔導合法之政策，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，較易取得土地合法使用：

- 一、安全性
  - （一）不得妨害公共安全或有礙自然景觀之情事。
  - （二）涉及水土保持、環境影響評估及建築安全者，應依相關規定審查，不得逕以排除。
- 二、公平性

- （一）輔導合法化不能視為「就地合法化」。輔導合法化過程中，違反相關法令仍依各該法令裁處，以維護整體社會公平正義及經濟發展。
- （二）為避免違法使用致改變原屬不可開發區或建築之地形地貌，有關審查需參據之地形資料，仍須以原始地形為準。
- （三）範圍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，由開發者公平、合理負擔。
- 三、合理性
- （一）因基地先行違規開發，而未依相關法規維持原始地形地貌或留設緩衝空間（或設施）等應予以補足，其補足之區位或配置方式並應發揮其功能與效益。
- （二）針對經目的事業主管機關列為專案輔導合法化開發案，是否須拆除建築物恢復原狀申請合法使用，係屬相關法令主管機關權責，仍應依相關法令規定辦理。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 違章工廠之處理-全國國土計畫, 曾榮耀老師

文章編號: 414216

發布日期: 2019/01/03

其他關鍵詞: 違章工廠

## ## 文章資訊

- 文章編號: 414216

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/01/03

- 關鍵詞: 全國國土計畫、違章工廠

- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414216>)

## ## 內文

各位同學2019新年愉快

今日專欄幫各位說明土地政策與土地利用、土地經濟學重要考試內容:「未登記工廠之指導原則」, 提供作為各位在考試回答之參考。

全國國土計畫中提到由於非都市土地多為現況編定, 並未整體規劃農業產製儲銷空間、都市及產業發展用地, 隨著國內社會經濟發展結構轉變, 因農業在經濟產值方面相對弱勢, 使得農地轉為非農業使用情形普遍。農地變 以國家重大建設為主, 特別是新訂或擴大都市計畫、非都市工業區及交通建設等。另外, 農地上興建農舍及違規使用(如未登記工廠)普遍增加, 亦嚴重影響農地資源及生產環境。

根據工廠管理輔導法之規定, 經濟部公告186區特定地區推動合法化過程, 須先將土地使用分區從「特定農業區」改為「一般農業區」, 接著再變更編定為丁種建築用地, 但合法化過程中面臨許多問題, 甚至似又使農地交易獲得一線生機, 投機行為又再出現。

為解決上述問題, 全國國土計畫針對未登記工廠土地使用指導原則如下:

- 一、掌握未登記工廠資訊, 擬定直轄市、縣(市)未登記工廠管理(輔導及清理)計畫:

直轄市、縣(市)政府應辦理未登記工廠資訊調查作業, 建立未登記工廠數、區位、面積、產業種類等, 並擬定直轄市、縣(市)未登記工廠管理(輔導及清理)

計畫，進行未登記工廠分級分類輔導。對於零星、新增之未登記工廠，優先依法令其變 使用、停止使用或拆除恢復原狀等，以保護農業生產環境完整性及遏止未登記工廠新增情形。

- 二、輔導轉型或遷廠原則：

針對非屬低污染產業或無法輔導廠地合法使用者，產業主管機關以按下列措施優先輔導為原則：

1. 輔導轉型：轉導轉型為符合所屬國土功能分區分類下容許使用範疇之產業使用。
2. 輔導遷廠：無法輔導其轉型經營者，配合產業主管機關各項土地優惠措施及廠地供給資訊，遷移至合法產業園區（或產業用地）及其他可供設廠土地。

- 三、輔導土地合理及合法使用

1. 屬聚集達一定規模以上或在地產業鏈結程度高之既存未登記工廠聚落，經產業主管機關認定符合中央或地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者，得輔導土地合理及合法使用。經產業主管機關認定非屬低污染產業者，優先朝輔導遷廠或轉型方式處理。

2. 產業主管機關應先查核未登記工廠聚落是否符合產業政策、鄰近產業園區（或產業用地）供給及產業園區規劃配合情形，以及是否符合所訂未登記工廠分級分類輔導措施。

3. 以不影響整體農業生產環境為前提，且避免位於符合農業發展地區第一類或國土保育地區第一類劃設條件之區位。如屬上述區位者，優先朝輔導轉型或與所屬國土功能分區分類相容之產業或輔導遷廠方式辦理。

4. 土地開發方式：

1. 循都市計畫檢討、變 或新訂擴大都市計畫或依本法使用許可程序辦理為原則，不符所屬國土功能分區分類者，先依法完成國土功能分區分類檢討變 程序後始得為之。

2. 依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理（維護）及其他法令另有規定者，依環境影響評估法、水土保持法及其他法令規定辦理。

3. 依本法使用許可程序辦理者，應符合前述安全性、公平性、合理性等原則。

5. 公告特定地區內未登記工廠之處理：位於依工廠管理輔導法第33條公告特定地區內未登記工廠，並依區域計畫法及相關法規變 為一般農業區丁種建築用地及其他使用地者，直轄市、縣（市）主管機關得按原使用地性質編定為適當使用地。如未來有擴大使用需求時，依本法相關規定辦理。

簡單來說，就是

1. 先擬定計畫，調查資料，作為執行基礎。

2. 零星、新增，強制變更、停止予拆除，避免繼續新增。
3. 與分區不相容或污染高者：
  1. 輔導轉型為相容類型
  2. 輔導遷廠
4. 聚集一定規模或產業在地產業鏈結程度高之聚落，經認定有必要，得有條件輔導土地合理及合法使用

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 全國國土計畫之重點研習(八)-土地利用與土地政策之模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 412840

發布日期: 2018/08/02

其他關鍵詞: 土地利用與土地政策

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412840
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/08/02
- 關鍵詞: 全國國土計畫、土地利用與土地政策
- 爬取時間: 2025-02-02 20:36:22
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412840>)

## ## 內文

◎未登記工廠林立，全國國土計畫對此之土地使用指導原則為何？

### 【答】

- (一) 掌握未登記工廠資訊，擬定直轄市、縣（市）未登記工廠管理（輔導及清理）計畫：直轄市、縣（市）政府應辦理未登記工廠資訊調查作業，建立未登記工廠數、區位、面積、產業種類等，並擬定直轄市、縣（市）未登記工廠管理（輔導及清理）計畫，進行未登記工廠分級分類輔導。對於零星、新增之未登記工廠，優先依法令其變使用、停止使用或拆除恢復原狀等，以保護農業生產環境完整性及遏止未登記工廠新增情形。
- (二) 輔導轉型或遷廠原則：針對非屬低污染產業或無法輔導廠地合法使用者，產業主管機關以按下列措施優先輔導為原則：
  1. 輔導轉型：轉導轉型為符合所屬國土功能分區分類下容許使用範疇之產業使用。
  2. 輔導遷廠：無法輔導其轉型經營者，配合產業主管機關各項土地優惠措施及廠地供給資訊，遷移至合法產業園區（或產業用地）及其他可供設廠土地。
- (三) 輔導土地合理及合法使用：

1. 屬聚集達一定規模以上或在地產業鏈結程度高之既存未登記工廠聚落，經產業主管機關認定符合中央或地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者，得輔導土地合理及合法使用。經產業主管機關認定非屬低污染產業者，優先朝輔導遷廠或轉型方式處理。

2. 產業主管機關應先查核未登記工廠聚落是否符合產業政策、鄰近產業園區（或產業用地）供給及產業園區規劃配合情形，以及是否符合所訂未登記工廠分級分類輔導措施。

3. 以不影響整體農業生產環境為前提，且避免位於符合農業發展地區第一類或國土保育地區第一類劃設條件之區位。如屬上述區位者，優先朝輔導轉型成與所屬國土功能分區分類相容之產業或輔導遷廠方式辦理。

4. 土地開發方式：

1. 循都市計畫檢討、變 或新訂擴大都市計畫或依國土計畫法使用許可程序辦理為原則，不符所屬國土功能分區分類者，先依法完成國土功能分區分類檢討變 程序後始得為之。

2. 依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理（維護）及其他法令另有規定者，依環境影響評估法、水土保持法及其他法令規定辦理。

3.

依國土計畫法使用許可程序辦理者，應符合前述安全性、公平性、合理性等原則。

5. 公告特定地區內未登記工廠之處理：位於依工廠管理輔導法第33條公告特定地區內未登記工廠，並依區域計畫法及相關法規變 為一般農業區丁種建築用地及其他使用地者，直轄市、縣（市）主管機關得按原使用地性質編定為適當使用地。如未來有擴大使用需求時，依國土計畫法相關規定辦理。

【資料來源：全國國土計畫，內政部，民國107年4月30日】

——

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 全國國土計畫之重點研習(七)-土地利用與土地政策之模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 412783

發布日期: 2018/07/19

其他關鍵詞: 土地利用與土地政策, 土地使用議題

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412783
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/07/19
- 關鍵詞: 全國國土計畫、土地利用與土地政策、土地使用議題
- 爬取時間: 2025-02-02 20:36:10
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412783>)

## ## 內文

◎試述極端氣候下, 氣候變遷之土地使用議題及調適策略?

### 【答】

- (一) 土地使用議題:
  1. 高山及山坡地:
    1. 自然災害頻傳加上高山及山坡地土地使用方式, 持續加劇自然災害的衝擊, 並造成生態環境保育與水資源供給的困境。
    2. 都會地區持續擴張, 壓縮平原地區農業發展, 並進一步刺激山坡地開發。
    3. 原住民族聚落基礎公共服務設施如何因應氣候變遷改變設施供給模式, 亟須因地制宜的彈性。
  2. 平原地區:
    1. 農業發展受到都市及製造業擴張的衝擊, 導致農 安全風險逐漸升高, 亟待保護農 生產環境。
    2. 水資源豐枯不均, 因應農業及產業發展及生態保護, 亟待推動 域及海岸整合治理。



### 3. 都市及鄉村集居地區：

1. 都市及產業發展排放溫室氣體，持續加重熱島效應及極端氣候的衝擊。
2. 都市及城鄉基盤設施未及因應氣候變遷及具危險性工業的發展，引起都市城鄉及其周邊地區的安全議題，亟待檢討與轉型。
3. 城鄉、產業及農業發展受到極端 雨與乾旱風險的威脅，如何透過土地使用策略以減緩災害衝擊及滿足社會經濟發展需求的變遷，挑戰嚴峻。
4. 部分城鄉居住空間受到氣候變遷的衝擊，可能不再適合居住，這些遷居戶的安置議題應事先思考及妥予因應。

### 4. 海岸、離島及海域：

1. 極端氣候及自然災害使海岸聚落及工業區安全議題 加嚴峻，亟須調整土地發展策略， 低氣候變遷風險。
2. 端氣候加劇離島連外交通的瓶頸；水電基礎公共服務不足，限制離島產業及社會發展。
3. 氣候變遷使海岸及海洋生態面臨 強的外部衝擊，連帶影響沿岸及離島社區的經濟與生活，亟須加強生態資源保育。

### • (二) 土地使用調適策略：

#### 1. 高山及山坡地：

1. 坡地農業利用應加強災害防治，並兼顧水源地維護及基礎設施安全。
2. 檢討山區城鄉及產業發展之潛在風險及研析轉型調適方式；加強坡地住宅及坡地農業之 雨逕 、崩塌潛勢監測及相關保全措施。
3. 原住民族聚落周邊指認高風險地區，因地制宜發展微型基盤公共服務設施並加強環境監測。

#### 2. 平原地區：

1. 維護農地資源及灌排系統，以確保 食安全。
2. 持續監測河川系統洪枯 變化，推動脆弱環境集水區治理。
3. 強化水源調配機制及系統，並 低水資源相關設施環境衝擊。

#### 3. 都市及鄉村集居地區：

1. 加速推廣大眾運輸、需求反應式公共運輸、自行車及人行步道系統，並落實及增修相關法規與補助政策，以減少建成地區溫室氣體排放，並推廣韌性都市規劃。
2. 都市發展及產業配置應考 乾旱潛勢及水源供需，強化保水儲水及緊急備援用水措施規劃。

3. 因應氣候風險類型及社會長期發展趨勢，檢討基盤設施區位及型態。
4. 優先保留都市及鄉村之開放空間，並增加樹木覆蓋面積及滯洪功能，以增加溫室氣體吸收儲存能力，並緩衝氣候變遷及 雨衝擊。
5. 透過公有土地活化、公共設施多目標使用、多元 新及大眾運輸導向土地使用規劃，並考 高齡化社會的趨勢，提供中繼基地或其他方案，規劃氣候變遷調適遷居戶容納空間，以容納遷居戶。

#### 4. 海岸、離島及海域：

##### 1. 強化海岸都市、鄉村及工業區安全：

1. 考 海平面上升及海嘯潛勢，設置必要安全維護設施。
2. 考 環境容受力，集中發展相關人工設施，儘可能保全自然環境之完整性。
3. 加速推動海岸工業區調適計畫，強化安全維護及生產穩定性。

##### 2. 配合氣候變遷風險及海岸侵淤狀況，調整沿海土地使用強度與類型：

1. 城鄉發展地區應依據土地使用類型、建物密集程度，研擬整體性海岸災害潛勢防治策略。
2. 沿海低地之都市發展、土地使用及資源利用，應考慮海平面上升衝擊，設置緩衝帶並 低開發利用強度。

##### 3. 強化離島地區公共服務與儲備能力：

1. 維持對外交通聯結及建立物資儲備機制，強化島嶼環境之社會應變力。
2. 因應乾旱風險，開發新興水資源、建置雨水貯留供水系統以及污水回收利用系統，健全島嶼水資源自給自足能力。

##### 4. 強化海岸及海洋生態保育：

1. 加強海岸及海洋相關保護區劃設及管理，保全漁業及相關產業生產的生態基礎。
2. 無人離島、礁石應以保育優先，避免人為開發利用。
3. 整合保育相關機關政策及執行計畫，提供海岸及海洋保護與使用之規劃參考。

【資料來源：全國國土計畫，內政部，民國107年4月30日】

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 全國國土計畫之重點研習(六)-土地利用與土地政策之模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 412736

發布日期: 2018/07/12

其他關鍵詞: 土地利用與土地政策

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412736
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/07/12
- 關鍵詞: 全國國土計畫、土地利用與土地政策
- 爬取時間: 2025-02-02 20:36:01
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412736)

## ## 內文

◎內政部公告之全國國土計畫所擬定之土地使用基本方針為何？

### 【答】

- (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指導事項，分別訂定各國土功能分區及其分類之第一次編定及後續變編定之使用地類別，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）主管機關應依據國土計畫法規定，擬定各該國土計畫，以彰顯地方資源特性，且直轄市、縣（市）主管機關並得依國土計畫法第 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。

- (三) 依國土保育地區劃設原則，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 部分地區係依據原區域計畫法核發之開發許可、都市計畫或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。為落實本計畫精神，依國土計畫法第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，其土地使用，除按各該國土功能分區及其分類之使用原則進行管制外，並依國土保育地區之土地使用指導事項規定辦理，進行重疊管制。

• (四) 考 環境敏感特性，實施管制標準：

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 編定，並不涉及土地使用項目及強度之管制；本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 範圍不等同於環境敏感地區。惟考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 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。

• (五) 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，依據國土計畫法、都市計畫法或國家公園法進行管制。考 原住民族具有特殊文化風俗，為滿足其居住、耕作及殯葬等土地使用需求，未來得由中央主管機關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，並依原住民族基本法第21條規定辦理，以將原住民族需求納入規劃考 。

• (六) 配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用：

依據國土計畫法第35條規定，土石 高潛勢地區、嚴重山崩、地滑地區、嚴重地層下陷地區、 域有生態環境劣化或安全之虞地區、生態環境已嚴重破壞退化地區等地區，經目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區者，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；且復育計畫之禁止、相容與限制規定，於各該復育計畫核定後，由中央主管機關配合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公告廢止，中央主管機關並應配合檢討土地使用管制規定。

• (七) 維護國土功能分區功能，不得個別變 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，土地使用應符合國土計畫法及其授權訂定之管制規則，且使用許可不得變 國土功能分區、分類。在符合國土計畫法第21條規定之國土功能分區使用原則下，有下列情形者，申請人得向土地所在之直轄市、縣(市)主管機關申請使用：

1. 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。

2. 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。

3. 農業發展地區：為提供農業發展多元使用。

4. 城鄉發展地區：為提供城鄉發展多元利用。

• (八) 保障既有合法權利，允許土地使用：

1. 既有合法可建築用地：原依區域計畫法編定之可建築用地，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，得繼續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，則依國土計畫土地使用管制規則規定辦理；如經直轄市、縣（市）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。

2. 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。

• (九) 配合目的事業需求，專案輔導合法化：

全國國土計畫公告實施前，經目的事業主管機關依法令所訂專案輔導合法處理方案辦理使用分區變或使用地變編定案件，得於各該輔導期限內繼續辦理，並由中央主管機關另訂國土功能分區分類相關土地使用管制規定。

【資料來源：全國國土計畫，內政部，民國107年4月30日】

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 全國國土計畫之重點研習(五)-土地利用與土地政策之模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 412669

發布日期: 2018/07/06

其他關鍵詞: 土地利用與土地政策

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412669
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/07/06
- 關鍵詞: 全國國土計畫、土地利用與土地政策
- 爬取時間: 2025-02-02 20:35:48
- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412669>)

## ## 內文

◎何謂環境敏感地區？全國國土計畫將環境敏感地區分為那五類？

### 【答】

•（一）環境敏感地區之意義：指對於人類具有特殊價值或具有前在天然災害，及容易受到人為的不當開發活動之影響而產生環境負面效應的地區。

•（二）環境敏感地區之類型及項目：

#### 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：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。

2. 自來水水質水 保護區：為自來水水源之保護，依自來水法劃定公布之水質水保護區。

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）：現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），作為供家用或公共給水者、非作為供家用或公共給水者，依大壩上游全 域面積。其範圍由經濟部查認。

4. 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，水庫滿水位與其迴水所及蓄水域、蓄水相關重要設施之土地與蓄水域周邊必要之保護範圍。

5. 森林：國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地。
6. 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。
7. 水產動植物繁殖保育區：依據漁業法規定，為保育水產資源，目的事業主管機關得指定設置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：依據礦業法劃設之礦區（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）：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。
10. 人工魚礁區及保護礁區：依據漁業法劃設之人工魚礁區及保護礁區。

## 2. 生態敏感類型

1. 國家公園區內之特別景觀區、生態保護區：特別景觀區係依據國家公園法劃設，符合無法以人力再造之特殊自然地理景觀，而嚴格限制開發行為之地區；生態保護區係依據國家公園法劃設，符合為保存生物多樣性或供研究生態而應嚴格保護之天然生物社會及其生育環境之地區。
  2. 自然保留區：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。
  3. 野生動物保護區：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。
  4. 野生動物重要棲息環境：依據野生動物保育法劃定，符合下列情形之地區：
    1. 保育類野生動物之棲息環境。
    2. 野生動物種類及數 豐富之棲息環境。
    3. 人為干擾少，遭受破壞極難復原之野生動物棲息環境。
    4. 其他有特殊生態代表性之野生動物棲息環境。
  5. 自然保護區：依據森林法設置，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。
  6. 一級、二級海岸保護區：依據海岸管理法劃設之一級、二級海岸保護區範圍。
  7. 重要濕地：依據濕地保育法劃設之國際級、國家級、地方級重要濕地。
- ## 3. 文化景觀敏感類型

1. 古蹟：依據文化資產保存法規定，指人類為生活需要所營建之具有歷史、文化、藝術價值之建造物及附屬設施。
  2. 考古遺址：依據文化資產保存法規定，指蘊藏過去人類生活所遺留具歷史文化意義之遺物、遺跡，而具有歷史、美學、民族學或人類學價值之場域。
  3. 聚落建築群：依據文化資產保存法規定，指建築式樣、風格特殊或與景觀協調，而具有歷史、藝術或科學價值之建造物群或街區。
  4. 文化景觀：依據文化資產保存法規定，指人類與自然環境經長時間相互影響所形成具有歷史、美學、民族學或人類學價值之場域。
  5. 史蹟：依據文化資產保存法規定，指歷史事件所定著而具有歷史、文化、藝術價值應予保存所定著之空間及附屬設施。
  6. 歷史建築：依據文化資產保存法規定，指歷史事件所定著或具有歷史性、地方性、特殊性之文化、藝術價值，應予保存之建造物及附屬設施。
  7. 紀念建築：依據文化資產保存法規定，指與歷史、文化、藝術等具有重要貢獻之人物相關而應予保存之建造物及—88—附屬設施。
  8. 水下文化資產：依據水下文化資產保存法規定，以全部或一部且週期性或連續性位於水下，具有歷史、文化、考古、藝術或科學等價值，並與人類生活有關之資產。
  9. 國家公園內之史蹟保存區：依據國家公園法規定，符合為保存重要歷史建築、紀念地、聚落、古蹟、遺址、文化景觀、古物而劃定及原住民族認為祖墳地、祭祀地、發源地、舊社地、歷史遺跡、古蹟等祖傳地，並依其生活文化慣俗進行管制之地區。
  10. 國家公園內之一般管制區及遊憩區：各國家公園管理分區中之一般管制區及遊憩區。
  11. 地質敏感區（地質遺跡）：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。
- #### 4. 災害敏感類型
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：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. 其他對水土保持有嚴重影響者。
3. 土石 潛勢溪：依據災害防救法及土石 災害潛勢資料公開辦法劃設公開之土石 潛勢溪。
4. 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。
5. 河川區域：依據水利法及河川管理辦法劃設之河川區域。
6. 洪氾區一、二級管制區，及洪水平原一、二級管制區：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。
7. 區域排水設施範圍：依據水利法及排水管理辦法劃設之區域排水設施範圍。
8. 地下水管制區：依據水利法及地下水管制辦法劃定公告地下水管制區。
9. 地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、土石）：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。
10. 海堤區域：依據水利法及海堤管理辦法劃設之海堤區域。
11. 淹水風險：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 雨條件、特定地形地貌資料及水理模式模擬演算之結果。
12. 一級、二級海岸防護區：依據海岸管理法劃設之一級、二級海岸防護區範圍。
13. 國土復育促進地區：依據本法規定，經目的事業主管機關劃定公告之國土復育促進地區。
5. 其他
1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 鐵路兩側限建地區：依據鐵路兩側禁建限建辦法劃設之鐵路兩側禁建限建地區。
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：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。
10. 要塞堡壘地帶：依據要塞堡壘地帶法劃設之要塞堡壘地帶。（11）其他依法劃定應予限制開發或建築之地區。

【資料來源：全國國土計畫，內政部，民國107年4月30日】

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 全國國土計畫之重點研習(四)-土地利用與土地政策之模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 412658

發布日期: 2018/07/05

其他關鍵詞: 土地利用與土地政策

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412658
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/07/05
- 關鍵詞: 全國國土計畫、土地利用與土地政策
- 爬取時間: 2025-02-02 20:35:47
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412658)

## ## 內文

◎內政部公告之全國國土計畫所擬訂之策略執行工具建議為何？

### 【答】

策略執行工具建議如下：

#### •（一）回饋機制：

直轄市、縣（市）政府在興建地區公共設施時，應善用都市土地變 負擔、都市新捐贈公益設施或整體開發捐贈用地等多元方式，取得相關用地。

#### •（二）負擔開發義務：

1. 繳交影響費：依國土計畫法第 28 條規定，得以繳交影響費、可建築土地抵充等方式，並設立專門保管及運用基金，運用於改善或增建公共設施。

2. 工程受益費或都市計畫法建議之多元方式。

#### •（三）公共設施關建配合都市發展時程：

於公共設施關建應配合城鄉發展時程原則下，所有設施開發應按照進度設置，城鄉發展與公共設施發展步調一致，以避免產生設施提供過 或不足之現象。

#### •（四）公有土地活化機制：

1. 公有土地、國營事業土地活化：直轄市、縣（市）政府得盤點城鄉發展地區內公有及國公營事業土地、設施資源，評估輔助社會弱勢、促進產業創新發展、落實社會公平正義等需求，協同土地及設施管理機關共同規劃，優先研擬公有土地及設施之活化策略，且相關公辦之整體開發、都市更新、促進民間參與公共建設、聯合開發等均應以創造社會公義為目標，進行公益性設施及公共設施規劃，以促使公共資源有效應用於社會。

2. 國有非公用土地活化：直轄市、縣（市）政府得考 整體發展需求，洽土地管理機關，就閒置之國有非公用土地進行規劃，以有效利用土地，並促進城鄉發展。

【資料來源：全國國土計畫，內政部，民國107年4月30日】

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 全國國土計畫之重點研習(三)-土地利用與土地政策之模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 412602

發布日期: 2018/06/28

其他關鍵詞: 土地利用與土地政策

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412602
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/06/28
- 關鍵詞: 全國國土計畫、土地利用與土地政策
- 爬取時間: 2025-02-02 20:35:36
- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412602>)

## ## 內文

◎內政部公告之全國國土計畫所擬訂之全國供糧食生產之農地總量及全國農地資源之保護策略為何?

### 【答】

- (一) 全國供 食生產之農地總  
  1. 全國農地總 之需求評估, 係在國外農產品輸入受阻時, 國內應維持供 食生產之農地資源, 面積需求為74萬公頃至81萬公頃。考 農漁牧一級產業皆具有 食生產功能, 本計畫以前開數 作為供 食生產之農地需求總 低推估之目標值。
  2. 直轄市、縣(市)政府應積極維護供 食生產之農地面積數 及品質, 該等農地面積及分布區位應於直轄市、縣(市)國土計畫載明, 並由各級政府提供適當資源挹注。
- (二) 全國農地資源之保護策略  
  1. 農業發展範圍應避免新增非農業使用設施與使用行為, 避免生產環境遭受破壞而致使農地持續零碎化; 其有設置必要者, 應具有相容使用性質, 或依本法得申請使用者, 並不得影響周邊農業生產環境。

2. 農業發展範圍優先投入農政資源，加強農業生產基礎重要設施(灌溉設施、防護設施等)之建設，並有效整合土地、用水及農產業輔導資源投入，以利規模化、集中化利用，提升農業經營效益。

3. 維護農業生產環境，採取嚴格之環境管制，禁止各種可能污染之行為，並從嚴稽查違規使用。

【資料來源：全國國土計畫，內政部，民國107年4月30日】

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 全國國土計畫之重點研習(二)-土地利用與土地政策之模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 412451

發布日期: 2018/06/21

其他關鍵詞: 土地利用與土地政策

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412451
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/06/21
- 關鍵詞: 全國國土計畫、土地利用與土地政策
- 爬取時間: 2025-02-02 20:35:05
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412451>)

## ## 內文

◎內政部公告之全國國土計畫所擬訂之城鄉發展空間之發展策略為何?

### 【答】

- (一) 減緩溫室氣體排放、城鄉集約有序發展:
  1. 城鄉應朝向集約都市(compact city)發展,以有效利用土地資源、節省能源、增進公共設施使用效率。透過土地集約發展,減少無秩序之蔓延。若無實質人口或產業成長需求,應減少開發新社區及產業園區。
  2. 推動低碳與生態城鄉,建立鼓勵使用綠建材等低碳或低耗能設施之機制,並規範公有建築物應採用一定比例之節能減碳綠建材。
  3. 透過以人為本的綠色運輸與智慧運輸模式,建構 捷大眾運輸網,並強化偏遠地區公共運輸系統的可及性,以 低能源消耗。提高大眾運輸場站及其周邊土地使用強度,集約開發重要運輸走廊,避免空間發展無序蔓延;重大公共建設計畫應考既有區域產業座落區位,並結合交通運輸節點周邊土地進行整體開發。
- (二) 因應氣候變遷極端氣候、營造永續韌性城鄉:
  1. 因應全球暖化等氣候變遷趨勢,各級土地使用計畫及部門計畫均應加強防災規劃與風險管理。對於不適合居住或從事產業活動之地區應採取適當對策,以避免氣候

變遷所產生災害的一再發生。保育地區應避免新開發行為，如因區位無可替代性時，其開發方式應為審慎。

2. 為減少雨逕帶來之災害衝擊，城鄉開發應配合區域整體經理，充分評估逕平衡及透水，透過滯留設施、透水性開放空間、整體儲留設施等系統規劃，進行逕總管制、加強水資源回收利用，並配合檢討相關土地使用管制。

• (三) 促進都市再生、提升都市競爭力：

1. 整合政府資源由都市更新提升至都市再生，整體改造老舊市區之機能、景觀風貌及增設高齡友善空間與設施（如無障礙空間與友善社區），提振地方經濟，增加都市競爭力。

2. 對於以政府為主之都市更新案，積極辦理選商投資或整合實施，並協助籌措財源，評估委託成立都市更新推動辦公室及專業整合機構，協助招商投資作業及促進社區整合更新意願建立住戶自力更新推動機制，以鼓勵住戶自力更新。

3. 對於直轄市、縣（市）產業用地使用情形進行通盤檢討，閒置未利用之產業土地應考慮優先使用。

4. 對於老舊工業區之基盤設施老舊或供給不足，應進行維護改善或新（整）建，藉以改善工業區環境，形塑整體園區意象，以提升服務機能，提高產業進駐。

• (四) 提升國土生態景觀品質：

1. 尊重自然與人文資產，發揮地區景觀特色，整合不同空間尺度景觀資源，依循生態網絡及都市紋理，創造開放空間。

2. 推動國土美學理念，納入景觀保育、管理及維護相關政策。針對重點景觀地區應加強區內景觀規劃、改善、保育、管理及維護等相關措施，並加強重視城鄉景觀特質，透過跨域合作、環境資源修補、整合及資源串聯，形塑城鄉地景生態，建立城鄉空間自明性，強化城鄉空間獨特性。

• (五) 推動鄉村地區整體規劃、形塑鄉村特色風貌：

1. 鄉村地區應以生活、生產、生態之再生規劃理念出發，充實生活機能設施、維護地方文化特色、營造鄉村生產經營環境、培育鄉村人力資源及建立生態網路，以協助鄉村地區永續發展，各面向發展策略如下：

1. 生活面：建立數位環境、活化閒置空間、促進城鄉交流、保存鄉村文化與社區意識等，並維護及改善在地商業、旅遊、集會場所、文化設施及信仰中心等基本服務設施。

2. 生產面：維護農地環境、促進農業六級化、推廣鄉村旅遊、建構旅遊服務設施等，以支持對鄉村地區商業、社區及遊客有益的旅遊及休閒活動。

3. 生態面：避免破壞重要動植物棲息環境、提高基地透水性、營造生物多樣性生態環境等。



2. 為改善鄉村地區之公共設施缺乏、建築土地不足、農村環境破壞及蔓延無序發展等課題，鄉村地區整體規劃應考 人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略，其土地使用規劃原則如下：

1. 居住：規劃及提供可負擔住宅，滿足當地居住需求，維持地方特色建築風貌。因農業經營需要衍生之居住需求，得於既有農村聚落周邊提供住宅空間，避免個別、零星申請而影響農業生產環境；就人口成長地區，得預留適當可建築土地，以引導集約發展；就人口減少地區，除應避免增加住商建築用地外，並應針對既有閒置空間進行評估轉型及再利用，以提高環境品質。

2. 產業：配合在地農業、特色產業及商業服務業需求，於不影響鄉村環境品質前提下，於適當地點規劃在地產業發展區位，並訂定彈性土地使用管制規定，以促進鄉村在地產業永續發展。

3. 運輸：以需求反應式公共運輸服務為主，改善接駁轉乘系統及服務品質，提高鄉村可及性，並規劃自行車及電動車輛等綠色運具環境，以民眾基本運輸需求為導向，打造兼具效 及友善運輸環境。

4. 基本公共設施：應依據鄉村地區發展趨勢，規劃與設置老人及幼兒照顧服務設施、污水處理、自來水、電力、電信等基本公共設施，並注重環境保護及社區環境改善。

3. 農業發展型之農村聚落及工商發展型之社區聚落發展原則如下：

1. 農業發展型之農村聚落：農村聚落應以農村再生為基礎，鼓勵透過農村社區土地重劃等方式，建立農特產行銷之產業活化措施、進行整體環境改善、保存祭典文化及傳統建物、提供幼童及老年社區照顧福利設施、改善道路及污水處理等公共設施、注重生態保育與防災設施等，並提升農村社區意識，以培力改善社區環境。積極投入農業資源，改善農業生產環境。

2. 工商發展型之社區聚落：具備都市生活特徵，宜劃設適當發展範圍，以擬定鄉街計畫方式，規劃配置基礎公共設施、污染防治相關設施，塑造城鄉生活風貌。

【資料來源：全國國土計畫，內政部，民國107年4月30日】

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 全國國土計畫之重點研習(一)-土地利用與土地政策之模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 412415

發布日期: 2018/06/14

其他關鍵詞: 土地利用與土地政策

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412415
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/06/14
- 關鍵詞: 全國國土計畫、土地利用與土地政策
- 爬取時間: 2025-02-02 20:34:59
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412415>)

## ## 內文

◎內政部公告之全國國土計畫所揭櫫之國土永續發展目標為何?

### 【答】

全國國土空間發展之總目標有三, 其一、安全—環境保護、永續國土資源, 其二、有序—經濟發展、引導城鄉發展, 其三、和諧—社會公義、落實公平正義。

- (一) 安全—環境保護、永續國土資源:
  1. 因應極端氣候與天然災害, 強化國土調適能力。
  2. 配合流域綜合治理計畫, 進行土地使用規畫與檢討。
  3. 維護農地總量, 提升農地生產效益。
  4. 建構永續能源、水源使用環境, 促進節能減碳。
  5. 建構國家生態網路, 加強海岸、濕地及海域管理。
- (二) 有序—經濟發展、引導城鄉發展:
  1. 落實集約發展, 促進城鄉永續。
  2. 提升國土機動性、可及性及連結性。

3. 配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃。
  4. 整合區域文化生態景觀資源，強化文化觀光動能。
  5. 營造優質營農環境，推動農業永續發展。
- (三) 和諧－社會公義、落實公平正義：
    1. 建立合理補償機制，確保發展公平性。
    2. 擬定都會區域及特定區域計畫，均衡城鄉發展。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 全國國土計畫之分類, 曾榮耀老師

文章編號: 410321

發布日期: 2017/11/23

## ## 文章資訊

- 文章編號: 410321

- 作者: 曾榮耀

- 發布日期: 2017/11/23

- 關鍵詞: 全國國土計畫

- 爬取時間: 2025-02-02 20:28:04

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410321>)

## ## 內文

各位同學好

恰好這週都市計畫技師剛考完，其中一題問到目前全國國土計畫（草案）之各國土功能分區及分類之劃設原則，接下來要考地方特考的同學也應特別注意，今天專欄幫各位簡單彙整一下各分類重點，以利同學記憶：

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*