

製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知

修正規定

一、概說：

區域計畫的主要功能之一，在促進土地及天然資源之保育利用，充分兼顧農業與工業發展所需用地，以及防止自然災害。此項功能，有賴土地使用計畫及土地使用管制事項之貫徹實施，始能充分發揮。惟區域計畫之土地分區使用計畫及土地使用管制事項，頗為扼要，祇就區域內之土地使用作原則性之指導說明，其表現之計畫圖所用比例尺甚小，殊難據以認定每宗土地適當之使用，尚須進一步按鄉鎮縣轄市區製定非都市土地使用分區圖，編定各種使用地，並將結果公告及通知土地所有權人，作為實施土地使用管制之依據。特依區域計畫法施行細則第十四條第一項規定訂定本須知。

二、作業依據：

- (一)區域計畫。
- (二)區域計畫法及其施行細則。
- (三)土地法。
- (四)各目的事業主管機關核定之開發或建設單一計畫及其有關參考資料。
- (五)其他有關土地使用編定及管制法令。

三、作業單位：

- (一)督導單位—由**中央主管機關**會同行政院農業委員會、交通部、經濟部等有關機關督導。
- (二)主辦單位—直轄市、縣(市)**主管機關**、地政事務所。
- (三)協辦單位—直轄市、縣(市)政府**業務權責**單位、行政院農業委員會農糧署當地分署、鄉(鎮、市、區)公所。

四、土地使用管制之結構：

依據區域計畫法第七條第九款、第十五條及同法施行細則第**五**條規定，區域土地使用管制之結構，可分為三個層次：

- (一)上層：土地分區使用計畫。
- (二)中層：非都市土地使用分區圖。
- (三)下層：編定各種使用地。

上述三層次，分別具有上下位之指導關係，即製定非都市土地使用分區圖，須受土地分區使用計畫之指導；編定各種使用地，則須受非都市土地使用分區圖所定之使用區容許使用種類之限制。

五、非都市土地使用分區之類別：

非都市土地依區域計畫法施行細則第十一條規定，劃定為下列各種使用區：

- (一)特定農業區：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。
- (二)一般農業區：特定農業區以外供農業使用之土地。
- (三)工業區：為促進工業整體發展，會同有關機關劃定者。
- (四)鄉村區：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。
- (五)森林區：為保育利用森林資源，並維護生態平衡及涵養水源，依森林法等有關法規，會同有關機關劃定者。
- (六)山坡地保育區：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，依有關法規，會同有關機關劃定者。
- (七)風景區：為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法規，會同有關機關劃定者。
- (八)國家公園區：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。
- (九)河川區：為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，依水利法等有關法規，會同有關機關劃定者。
- (十)海域區：為促進海域資源與土地之保育及永續合理利用，防治海域災害及環境破壞，依有關法規及實際用海需要劃定者。**
- (十一)其他使用區或特定專用區：為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法規，會同有關機關劃定並註明其用途者。**

六、非都市土地使用分區之劃定原則：

區域計畫尚未依區域計畫法第十三條規定通盤檢討前，非都市土地使用分區，應依照土地分區使用計畫及土地分區管制，參照下列原則劃定之：

- (一)特定農業區：
有下列各目情形之一者，得會同農業、糧食、水利主管機關劃定為特定農業區。
 1. 曾經或已進行投資建設重要農業改良設施之土地。
 2. 現為田地目土地、或其他地目實際已從事水稻生產之土地。但區域性生產力較差之低等則或不適農作生產之水田，不在此限。
 3. 位於前二目土地範圍內供農業或非農業使用之零星土地，應一併予以劃入。
- (二)一般農業區：
特定農業區以外，可供農業使用之土地，得會同農業、糧食主管機關劃定為

一般農業區。

(三)工業區：

1. 工業區之區位及面積，原則上應依區域計畫之規定。
2. 工業區之劃定，須經工業主管機關複勘，除儘量避免使用優良農地外，並應注意下列規定：
 - (1) 交通方便。
 - (2) 有充分及良好之水源。
 - (3) 排水良好。
 - (4) 電力供應方便。
 - (5) 勞力來源充裕。
 - (6) 不妨礙國防軍事設施。
 - (7) 有可供擴展之餘地。
 - (8) 環境之維護。
 - (9) 與鄰近地區產業開發之配合。
3. 工業區不必於第一次劃定使用分區時一次劃定，應視工業發展需要，按原促進產業升級條例有關規定隨時增劃，並變更原使用分區，編定所需用地。工業用地依原獎勵投資條例或原促進產業升級條例規定編定或解除公告確定後，工業主管單位應通知地政單位，依本點所定劃定原則辦理，並通知土地所有權人。

(四)鄉村區：

凡人口聚居在二百人以上，得斟酌地方情形及需要，就現有建地邊緣為範圍，劃為鄉村區。但山地鄉及離島地區之聚居人口在一百人以上者，得比照辦理。聚居人口在一千五百人以上者，如區內現有空地，不敷未來五年人口成長需要時，得增加鄉村發展用地。

(五)森林區：

下列之土地，得會同林務主管機關等劃定為森林區：

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. 其他可形成營林區域之公私有林地。

(六)山坡地保育區：

下列之土地，得會同山坡地保育利用機關等劃定為山坡地保育區：

1. 山坡地範圍內未能劃定為其他使用區之土地。
2. 依有關法令認為必需辦理水土保育，以維護自然資源者。

(七)風景區：

1. 下列之土地，得會同觀光或有關主管機關等劃定為風景區。

- (1)區域公園。
- (2)風景特定區。
- (3)觀光地區。
- (4)遊樂區、名勝及古蹟。
- (5)海洋公園。
- (6)海水浴場。
- (7)溫泉。
- (8)水庫。
- (9)具有保護價值之動物及植物生育地及其他特殊自然、文化景觀地區有觀光或維護之價值者。

2. 風景區之劃定應注意下列條件：

- (1)具有特殊自然、文化景觀之價值。
- (2)最小面積二十五公頃。
- (3)與鄰近地區產業開發之配合。
- (4)與鄰近風景區遊憩用地之配置。

(八)國家公園區：

國家公園主管機關依國家公園法實施國家公園計畫之地區。

(九)其他使用區或特定專用區：

根據實際需要，就其使用性質，會同有關機關劃定並註明其用途者。

七、非都市土地使用分區之檢討原則：

(一)區域計畫**公告實施**後，直轄市、縣(市)**主管機關**應會同農業、建設、水利等相關單位就特定農業區、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、風景區等資源型使用分區，依區域計畫土地分區使用計畫之劃定原則，辦理劃定或檢討變更使用分區；未劃定或檢討變更為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區者，維持原使用分區，擬新劃定或檢討變更為工業區、鄉村區、風景區、特定專用區等設施型使用分區者，應依區域計畫規定之原則，經**中央或直轄市、縣(市)主管機關**許可劃定或變更之範圍辦理。各種使用分區之劃定或檢討變更原則如下：

1. 劃定或檢討變更為特定農業區：

- (1)投資重大農業改良設施地區，**且經農田水利會認定可提供灌溉水源地區**。
- (2)**經行政院農業委員會農業試驗所認定生產力高，且面積完整達二十五**

公頃，農業使用面積達百分之八十之地區。

(3)其他使用分區符合下列條件之一者，得檢討變更為特定農業區：

A.面積達二十五公頃且農業使用面積達百分之八十，並符合下列原則之一者：

①依山坡地土地可利用限度分類標準查定為一級或二級之宜農牧地。

②特定專用區仍須供農業使用之土地。

B.位於農業經營專區或農業主管機關輔導之農業生產地區。

C.直轄市、縣(市)農業主管機關依據地方農業發展需要擬劃設為特定農業區。

2.劃定或檢討變更為一般農業區：

(1)特定農業區以外，供農業使用之土地。

(2)鄰近都市計畫或重大公共建設之農業生產地區。

(3)特定農業區符合下列條件之一者，得檢討變更為一般農業區：

A.已不符劃定或變更為特定農業區之條件。

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或生產條件已改變，符合下列條件之一者：

①土壤鹽分濃度高(土壤飽和抽出液電導度超過八dS/m)。

②平均耕土層厚度少於十五公分。

③耕土層縱切面直徑大於七點五公分之礫石占面積量百分之五以上，果樹園百分之三十以上。

D.連續三年地勢低窪淹水或海水倒灌，經政府單位登記在案區域。

E.經水利主管機關確認無灌溉水源地區。

F.距離工業區、科學園區、高鐵特定區、國(省)道交流道、都市發展用地或行政院環境保護署公告受污染場址地區一百公尺範圍內之地區。

(4)第二目之三最小檢討變更面積應在十公頃以上。但因配合環境敏感、災害防免、毗鄰使用分區等事由，經直轄市、縣(市)主管機關認定者，其面積得小於十公頃。

(5)依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告之特定地區，未達工業區變更規模，經農業主管機關依行政院核定之輔導未登記工廠合法經營方案同意變更。

(6)位屬直轄市、縣(市)區域計畫案內劃設之非都市土地得申請新訂或擴大都市計畫，或得申請設施型使用分區變更區位範圍內之土地。

3. 劃定或檢討變更為工業區：

- (1) 工業區之劃定應依區域計畫法、產業創新條例、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，並應考量下列條件：
 - A. 維持聯外道路一定等級以上服務水準。
 - B. 能充分供應水源及電力。
 - C. 不妨礙國防事業設施。
 - D. 與鄰近地區產業開發之配合。
 - E. 確保公用事業設備服務設施之配合。
 - F. 設置緩衝綠帶減緩環境衝擊。
 - G. 降低環境衝擊，並符合各區污染排放總量及排放標準。
- (2) 位屬工業區以外其他使用分區之丁種建築用地，其規模達十公頃者，經中央目的事業主管機關依其主管法令訂定輔導方案後，得循區域計畫法第十五條之一第二項規定變更為工業區。
- (3) 屬在地型產業之鄉村型小型園區，得依產業創新條例變更為工業區。

4. 劃定或檢討變更為鄉村區：

- (1) 現有聚落人口達二百人以上地區。但山地鄉及離島地區得視實際狀況酌減之。
- (2) 配合興辦住宅社區需要專案申請而劃定。
- (3) 新訂或擴大鄉村區應擬具完整計畫，並循區域計畫設施型使用分區變更程序及土地使用分區變更指導原則辦理。
- (4) 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. 依農業主管機關核定之農村再生計畫，其指定之農村集居聚落。
 - B. 配合農村社區土地重劃條例規定辦理。
 - C. 配合農業主管機關所定農地變更改法規辦理。

5. 劃定或檢討變更為森林區：

- (1) 依森林法劃編為國有林事業區、保安林地、大專院校之實驗林地、林業試驗林地、文化資產保存法指定為自然保留區、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等森林區域、依山坡地土地可利用限度分類標準查定為宜林地、其他山坡地形成營林區域之公私有林地，其毗連土地面積在五公頃以上。
- (2) 國有林地集中，且其中夾雜其他使用地未達百分之二十，屬同一完整地形單元或同一集水區範圍，且土地面積達二十五公頃以上。

6. 劃定或檢討變更為山坡地保育區：

依山坡地保育利用條例第三條或水土保持法第三條規定之山坡地，並有下

列情形之一者：

- (1)坡度大於百分之三十，或坡度在百分之五至百分之三十，仍須加以保育之地區。
- (2)地質敏感區。
- (3)為進行水土保持、國土保安或因保護自然生態資源、景觀、環境之地區。
- (4)依山坡地土地可利用限度分類標準查定為第六級之加強保育地。
- (5)其他基於水土保持、國土保安之需要，並會商農業主管機關勘定之地區。

7. 劃定或檢討變更為風景區：

- (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，並具備完整之經營管理計畫，其最小面積以二十五公頃為原則，並符合下列標準之一者：
 - A. 具良好自然、文化、景觀地區。
 - B. 特殊動、植物生態地區。
 - C. 其他依風景區開發計畫具遊憩特性。
- (2)申請劃定非都市風景區，應依計畫屬性循資源型或設施型使用分區變更程序辦理。
- (3)依發展觀光條例及風景特定區管理規則劃定之國家級風景特定區、直轄市級風景特定區或縣(市)級風景特定區，且未位於環境敏感地區，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第七目之二規定辦理。
- (4)區域計畫公告實施前已劃定之風景區：
 - 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. 於區域計畫公告實施後，直轄市、縣(市)觀光主管機關應檢視轄區內既有風景區之使用現況、土地適宜性及周邊土地使用情形，經評估仍有維持風景區必要者，應儘速擬定其經營管理計畫循程序報中央觀光主管機關辦理；經評估後已無繼續維持風景區必要者，應依程序申請辦理使用分區變更作業。

8. 劃定或檢討變更為國家公園區：

- (1)具有特殊景觀，或重要生態系統、生物多樣性棲地，足以代表國家自然遺產者。
- (2)具有重要之文化資產及史蹟，其自然及人文環境富有文化教育意義，足以培育國民情操，需由國家長期保存者。
- (3)具有天然育樂資源，風貌特異，足以陶冶國民情性，供遊憩觀賞者。

9. 劃定或檢討變更為河川區：

- (1)經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，並以其較寬者為界劃定。
- (2)尚未公告河川區域及水道治理計畫線或用地範圍線者，由河川管理機關依河川實際水路所及、土地編定使用與權屬或其他相關資料認定應行管制之範圍。

10. 劃定或檢討變更為海域區：

- (1)臺灣本島及已公告領海基線之相關島嶼：自己登記土地外圍之地籍線起至領海外界線間(包括潮間帶、內水、領海範圍)未登記水域。
- (2)其他未公告領海基線者：自己登記土地外圍之地籍線起，至該地區水域範圍，該範圍參照臺灣、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劃定。

11. 劃定或檢討變更為特定專用區：

依個別目的事業機關核定計畫及範圍劃定，註明其用途者。除供作農業使用者外，依個案核准之開發計畫而定，包括：

- (1)特殊建設如電力、電信、郵政、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)學校。
- (6)工商綜合區。
- (7)殯葬設施。
- (8)遊憩設施區。
- (9)土石採取場。
- (10)其他經事業主管機關核定之計畫。

(二)區域計畫公告實施前，已依非都市土地使用管制規則相關規定辦理用地變更編定，其開發類別及規模符合下列規定者，俟區域計畫公告實施後，得由該管直轄市或縣(市)主管機關會商目的事業主管機關辦理逕予變更使用分區，報請中央主管機關核備：

1. 申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上者，得變更為特定專用區。
2. 申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，得變更為特定專用區。
3. 申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上者，得變更為特定專用區。
4. 申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，得變更為特定專用區。
5. 申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為其他使用分區之土地面

積達二公頃以上者，得變更為特定專用區。

- (三)申請開發案件涉及使用分區變更為工業區、鄉村區、風景區或特定專用區者，應依區域計畫法第十五條之一第一項第二款規定，經區域計畫擬定機關許可後，依核定計畫辦理使用分區變更。
- (四)配合目的事業主管機關檢討變更其事業計畫範圍而劃出使用分區，或第一次劃定使用分區者，依下列原則辦理：
- 1.符合使用分區劃定或檢討變更原則者，應優先劃為河川區、森林區或特定農業區。
 - 2.未符合前目規定情形者，得恢復為原使用分區或檢討變更為毗鄰之使用分區。其中原使用分區為設施型使用分區者，得比照資源型使用分區變更相關規定辦理。
- (五)符合二種以上非都市土地資源型使用分區之劃定或檢討變更原則，應依下列順序辦理：
- 1.符合河川區劃定或檢討變更原則者，優先檢討變更為河川區。
 - 2.符合森林區劃定或檢討變更原則者，檢討變更為森林區。
 - 3.符合特定農業區劃定或檢討變更原則者，檢討變更為特定農業區。
 - 4.符合其他使用分區劃定或檢討變更原則者，視實際情形檢討為適當之使用分區。
- (六)海岸地區因自然沉積，或因堤防等人工構造物興建致浮覆而形成之未登記土地，如經測量登記，得優先劃定為海域區以外之其他使用分區。
- (七)經區域計畫土地分區使用計畫指定應檢討為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區及海域區等土地使用分區者，直轄市、縣（市）**主管機關**應依區域計畫法第十五條**第一項**或第十五條之一第一項第一款規定，配合檢討變更或劃定符合**區域**計畫規定之使用分區。

八、非都市土地各種使用地及其性質：

依區域計畫法施行細則第十三條規定，各種使用地之分類及其性質如下：

- (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：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。**

九、非都市土地各種使用地之編定原則：

國家公園區內土地不辦理使用地之編定，其餘土地依下列原則辦理：

- (一)依核定計畫編定各種使用地，其中資源型使用分區，不涉及土地使用開發行為，經各該目的事業主管機關依法核定用途者，分別依其核定用途編定之；設施型使用分區，其開發類別達非都市土地使用管制規則第十一條第一項所定規模，經**中央或直轄市、縣(市)主管**機關審議許可者，應依其核定用途編定之。
- (二)現已為某種使用之土地，依下表及說明規定，按宗分別編定之：

製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知編定原則表

使用分區編號 使用分區 使用地類別 編定原則 使用編號	一		二		三	四	五	六	七	八	九	十	
	特定農業區		一般農業區		鄉村區	工業區	森林區	山坡地保育區	風景區	河川區	特定專用區	海域區	
	非㊦	㊦	非㊦	㊦									
一、甲種建築用地	√	×	√	×	×	×	×	×	×	×	√	×	
二、乙種建築用地	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	
三、丙種建築用地	×	√	×	√	×	×	△	△	△	×	×	×	
四、丁種建築用地	△	△	△	△	△	√	△	△	△	×	△	×	
五、農牧用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	△	√	×	
六、林業用地	×	×	√	√	√	√	√	√	√	×	√	×	
七、養殖用地	△	△	√	√	√	×	√	√	√	×	√	×	
八、鹽業用地	×	×	△	△	×	×	×	×	×	×	△	×	
九、礦業用地	△	△	△	△	×	×	△	△	△	×	△	×	
十、窯業用地	×	×	△	△	×	△	×	√	×	×	△	×	
㊦ 交通用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	△	√	×	
㊦ 水利用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	×	
㊦ 遊憩用地	△	△	√	√	√	√	√	√	√	×	√	×	
㊦ 古蹟保存用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	△	√	×	
㊦ 生態保護用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	△	√	×	
㊦ 國土保安用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	△	√	×	
㊦ 殯葬用地	△	△	√	√	△	×	△	√	△	×	√	×	
㊦ 特定目的事業用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	△	√	×	
㊦ 海域用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	
備註	以編定農牧用地為主， ㊦表示山坡地範圍		同左		同左	同左	以編定建築用地或遊憩用地為主	以編定丁種建築用地為主	以編定林業用地為主	同左	以編定水利用地為主，依現況編定為農牧用地者以私有土地為限	以該區性質之主要用地為主	

說明：

1. 「√」為依使用現況編定。「△」為經依法核准使用者，依其現況編定；未經依法核准使用者，應按其所屬使用區備註欄內所註之主要用地編定。「×」為不許依使用現況編定，應按其所屬使用區備註欄內所註之主要用地編定。
2. 合於下列情形之一土地，在**山坡地範圍外之農業區**或**特定專用區**編為甲種建築用地；在**山坡地保育區、森林區、風景區及山坡地範圍之農業區**編為丙種建築用地：
 - (1)於使用編定結果公告前屬「建」地目。
 - (2)於使用編定結果公告前已奉准變更為「建」地目。
 - (3)於使用編定結果公告前實際已全部（宗）作建築使用或已依法完成基礎工程者。但原依土地法規定編定為農業用地之土地，非法變更作建築使用以及依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法申請建築農舍之土地，仍編為農牧用地。
3. 特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、風景區及特定專用區內之一宗土地，於使用編定結果公告前，部分已作建築使用、已依法完成基礎工程者或已領有使用執照者，應於土地使用現況調查清冊或卡片內註記，並以各該區之主要用地編定，俟土地所有權人申請分割後再予更正編定。其有第二目**之三**但書情形者，不得更正編定為各種建築用地。
4. 合於下列情形之一土地，編為丁種建築用地：
 - (1)經依法領有工業用地證明書尚在有效期間者（直轄市、縣（市）**主管機關**對於該類土地應會同工業主管機關切實查明，如未於該證明書有效期間內建廠者，送請工業主管機關依法處理之）。
 - (2)經工業主管機關核准設廠尚在有效期間。
 - (3)興建之工廠已依規定辦竣工廠登記。
 - (4)興建之工廠經依法領有營利事業登記之製造、加工、修理業。
 - (5)依法核准設廠用地範圍內之道路或水溝等土地，經工業主管機關查註確係位於原核准廠區範圍內，且該地可作工業使用。
5. 河川區之私有土地得依使用現況編定為農牧用地；編定為交通用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地、特定目的事業用地者，以經目的事業主管機關依法核准使用者為限，其為新登記土地辦理補辦編定者，目的事業主管機關於核准前，應徵得水利主管機關之同意。
6. 特定農業區及鄉村區之**殯葬**用地，其編定以現供公墓使用者為限，但一般農業區、山坡地保育區及風景區內，得視各直轄市、縣（市）未來五年需要編定**殯葬**用地。

7. 農村人口增加之建築預定地，以未來五年內預定增加之人口數每百人○·五○○○公頃為計算基準，於鄉村區內編定之。
 8. 山坡地範圍內之土地，依下列順序辦理：
 - (1) 已有事業主管機關核定計畫者，依其核定計畫用途編定用地。
 - (2) 山坡地經劃定或檢討變更為森林區者，其使用地第一次編定以林業用地為原則，但位屬環境敏感地區，並由目的事業主管機關依法劃設或公告者，得編定為國土保安用地或生態保護用地；並以公有土地優先適用。
 - (3) 國有林解除地、原住民保留地及已整理之公私有山坡地，依照其原查定結果分別編定為農牧用地、林業用地或國土保安用地。
 - (4) 供農業使用及新登記之土地，在未辦理土地可利用限度查定前暫不編定，俟土地所有權人或土地管理機關申請土地可利用限度查定後，補註使用地類別為農牧用地、林業用地或國土保安用地。
 - (5) 其他土地依本款所定編定原則表辦理用地編定。
 9. 風景區計畫具有細部計畫性質，且有地籍界線，或已依計畫圖實地釘立界樁、計算座標點交地政機關者，應依照該計畫辦理使用地編定。
 10. 一宗土地有數種不同之使用現況，均為其所屬使用分區所容許之使用者，以使用面積較多之現況為準，編定其用途。
 11. 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例開發完成之工業區內土地，應依土地使用性質或核定計畫編定為適當使用地。
 12. 特定農業區內於編定前已合法作養殖使用或編定前已核准變更為「養」地目且實際仍作養殖使用之土地，得編定為養殖用地。
 13. 位於山坡地範圍之農業區內供住宅使用之建築用地，其為補辦編定或更正編定者，編為丙種建築用地。
 14. 非都市土地**檢討變更**為河川區後，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用地，在未變更編定為適當之用地前，仍受水利法及相關法令之限制。
 15. 私有土地位於沿海自然保護區尚未納入其他法令保護區、核定計畫或未有補償措施前，得依第一次編定時使用現況編定。
 16. 鄉村區範圍內新登記土地補辦編定當時現況已作建築使用者，除依原地籍圖上認定為水、道使用，且實地仍供水、道使用者，應優先編定為交通用地及水利用地外，倘經會同相關主管機關查定已無作水、道使用之必要及不妨礙交通、水利設施者，得編定為乙種建築用地。
- (三) 未辦理測量登記之未編定土地，經測量登記完竣者，依前二款各種使用地之

編定原則辦理編定。但毗鄰甲種、丙種建築用地之零星或狹小之未登記土地，得依非都市土地使用管制規則第三十五條**規定**認定後，據以辦理編定。

十、非都市土地各種使用地檢討之原則：

非都市土地使用編定公告後，有下列情形之一，得檢討並變更編定。

- (一)區域計畫依區域計畫法第十三條規定辦理通盤檢討，非都市土地變更為特定農業區、一般農業區、森林區、山坡地保育區、河川區、**海域區**及非以開發設施導向之特定專用區、風景區等資源型使用分區者，依第九點第二款所定編定原則表及說明辦理變更編定。
- (二)辦理農地重劃後，土地之使用性質與原編定相符者，於重劃公告後逕行轉載原編定；如使用性質與原編定不符者，依第九點第二款所定編定原則表及說明辦理變更編定。
- (三)山坡地範圍內供農業使用尚未查定之土地，應於可利用限度查定後，依其查定結果補註使用地類別為農牧用地、林業用地或國土保安用地。
- (四)經發布都市計畫地區之土地，應依都市計畫主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及用地編定註銷，並通知土地所有權人。
- (五)經撤銷**或檢討劃出**都市計畫地區之土地，應依都市計畫主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及**使用地**依本須知**規定**辦理劃定及編定。
- (六)國家公園區內土地，經國家公園主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內已編定之使用地類別註銷。
- (七)經檢討劃出國家公園區之土地，應依國家公園主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地依本須知規定辦理檢討變更及編定。**

十一、非都市土地使用分區圖之製定：

(一)圖比例尺、用色及繪製份數：

1. **除海域區外**，非都市土地使用分區圖比例尺，分為不小於 1/5000 及 1/25000 二種。
2. 圖面各使用分區界址，以下列顏色之一**毫米**寬線條畫圈之；並於該線之內側邊緣，每隔**五毫米**至一公分，加畫**二毫米**至**三毫米**長之豎線；檢討變更部分則以變更前使用分區之顏色為邊框，框內以變更調整後使用分區之顏色為邊框，每隔一公分至二公分，加畫**二毫米**至**三毫米**之斜線表示。
 - (1)特定農業區：黃色。
 - (2)一般農業區：橘黃色。

- (3)工業區：茶色。
- (4)鄉村區：紅色。
- (5)森林區：深綠色。
- (6)山坡地保育區：淡綠色。
- (7)風景區：玫瑰紅色。
- (8)國家公園區：紫色。
- (9)河川區：深藍色。
- (10)海域區：深灰色。
- (11)其他使用區或專用區：淡藍色。

3. 製圖面份數：

- (1)不小於 1/25000 圖（套繪於內政部出版之地形圖或相片基本圖）及海域區不小於 A4 圖：直轄市、縣（市）五份，送中央主管機關二份；直轄市、縣（市）主管機關存查一份，參用一份，公告一份。
- (2)不小於 1/5000 圖：直轄市、縣（市）三份，直轄市、縣（市）主管機關存查一份，公告一份，地政事務所一份。

(二)準備事項：

1. 基本圖、土地使用現況調查與相關圖資之蒐集及校核：

- (1)中央主管機關提供最新之基本圖、土地使用現況調查圖、海拔一千五百公尺以上位置圖、未登記土地圖、大專院校之實驗林地範圍、林業試驗林地、自然保留區、野生動物保護區及野生動物重要棲息環境等其他必要之圖資參酌校核。如有不明或疑問者，應實地複查後校正之。
- (2)山坡地部分，另以行政院核定公告之山坡地界址圖校正之。

2. 檢查地籍異動情形：

根據土地登記（簿）謄本編製土地使用現況調查清冊或卡片，其有地籍合併、分割、或所有權異動情形，隨時訂正其清冊或卡片以保持所載資料之完整。

3. 工作人員講習：

主管機關應訂期邀集工作人員，就有關法令，尤其有關非都市土地使用分區劃定與各種使用地編定之原則，及作業上應行注意事項，詳為講解。必要時，由中央主管機關統籌分區分期辦理之。

(三)繪製土地使用現況調查圖：

將區域計畫之土地分區使用計畫，各機關提出之土地使用單一計畫，及地方實際需要之各種使用地套繪於不小於 1/5000 土地使用現況調查圖，作為辦理土地使用分區及編定之基本圖。

(四)劃定土地使用分區：

1. 以土地使用現況調查圖，依據土地分區使用計畫及土地分區管制，參照使用分區劃定原則，會同農林、糧食、水利、建設、工業、觀光及其他有關機關(單位)，按鄉鎮縣轄市區劃定各種使用分區成為不小於 1/5000 非都市土地使用分區草案圖。使用區之界線，應根據圖面地形地物等顯著標誌與說明書，依下列規定認定之：
 - (1)以計畫地區範圍界線為界線者，以該範圍之界線為分區界線。
 - (2)以水岸線或河川中心線為界線者，以該水岸線或河川中心線為分區界線，其有移動者，隨其移動。
 - (3)以鐵路線為界線者，以該鐵路界線為分區界線。
 - (4)以道路為界線者，以其計畫道路界線為分區界線，無計畫道路者，以該現有道路界線為準。
 - (5)以宗地界線為界線者，以地籍圖上該宗地界線為分區界線。
2. 調查圖面如有不明晰部分，應實地勘查後劃定之。並應注意都市計畫及其擴大地區（包括禁建地區）界線，與實地是否相符。
3. 土地使用分區之界線，如有衝突或不切實際部分，應協調有關機關修正之。
4. 海域區得獨立製圖，並得與海域用地合併繪製為同一張圖；其圖形以 A4 大小為原則，圖面須標註交界點、轉折點之經緯度坐標，難以於圖面精確劃設之分區界線者，應以定性描述方式詳加註明清楚。

十二、各種使用地之編定：

(一)圖比例尺、用色及繪製份數：

1. 圖比例尺：**除海域用地外**，土地使用編定圖比例尺不得小於 1/5000（鄉村區不得小於 1/1200）。
2. 圖面用色：圖面各種使用地，以下列規定顏色為底色表明之：
 - (1)甲種建築用地：紅色。
 - (2)乙種建築用地：紅色。
 - (3)丙種建築用地：紅色。
 - (4)丁種建築用地：茶色。
 - (5)農牧用地：黃色。
 - (6)林業用地：淡綠色。
 - (7)養殖用地：淡藍色。
 - (8)鹽業用地：藍色。
 - (9)礦業用地：深茶色加紫邊。
 - (10)窯業用地：深茶色加深綠色邊。

- (11)交通用地：茶色橫線條。
- (12)水利用地：藍色。
- (13)遊憩用地：玫瑰紅色。
- (14)古蹟保存用地：黑色邊，註「古蹟」二字。
- (15)生態保護用地：深綠色豎線。
- (16)國土保安用地：淡綠色加深綠色橫線。
- (17)殯葬用地：灰色加黑邊。
- (18)海域用地：淺灰色加深灰邊。**
- (19)特定目的事業用地：紅色加綠邊。**

3. 繪製土地使用編定圖份數：

土地使用編定圖五份：送**中央主管機關**二份；直轄市、縣（市）**主管機關**三份，其中存查一份，參用一份，公告一份。

(二)準備事項：

逐宗調查國家公園區以外各使用分區內現有之建築物、工廠、養殖、鹽業、礦業、窯業、遊憩、**殯葬**等使用情形：就直轄市、縣（市）有關**機關(單位)**已有資料，查明其有無依法核准使用，其無資料可查者，應實地查訪審定是否為合法使用，並於土地使用現況調查清冊或卡片內註記之。

(三)編定各種使用地：

- 1. 依據辦理土地使用編定原則，按宗編定各種使用地，並就土地使用分區內情況特殊，數量較少之使用地，參照有關資料先行編定，逐漸推及較多之使用地，編定完竣，經校對無誤，繪製土地使用編定草圖。圖內並應表明各使用分區之界線，及註明其使用區別。
- 2. 土地使用編定草圖內編定之各種使用地，應以規定顏色著色，土地使用現況為其所屬使用分區不容許者，以現況使用種類之顏色加劃斜線表明之。
- 3. 海域用地得獨立製圖，並得與海域區合併繪製為同一張圖；其圖形以A4大小為原則，圖面須標註交界點、轉折點之經緯度坐標，難以於圖面精確劃設之分區界線者，應以定性描述方式詳加註明清楚。**

十三、檢查：

- (一)1. 直轄市或縣（市）**主管機關**應會**商有關機關(單位)**，對各鄉（鎮、市、區）非都市土地使用分區之劃定及土地使用編定結果，隨即檢查。並報請**中央主管機關**會同有關機關抽查。
- 2. **中央主管機關**應於土地使用編定過程中隨時派員或會同督導及抽查。

(二)檢查時應特別注意下列事項：

- 1. 各使用分區之界線有無不切實際情形。

2. 各使用分區之劃定是否與規定之劃定原則相符。
 3. 各種使用地之編定，是否與規定之編定原則相符。
 4. 各機關提出有關土地使用之單一建設或開發計畫，其所需用地是否已予適當編定。
 5. 基於地方實際需要，所需增加之公墓、遊憩用地等，是否已予適當編定。
- (三) 檢查結果應由檢查人員簽章註明檢查日期。檢查結果，除應修正者即時通知直轄市、縣(市) **主管機關**外，並簽報主管長官核備。
- (四) 非都市土地使用分區草圖及土地使用編定草圖經檢查或抽查結果應予修正者即予修正後，分別繪製非都市土地使用分區正圖及土地使用編定正圖。

十四、公開展覽及說明會：

- (一) 完成製定非都市土地使用分區之劃定 **或檢討變更與** 土地使用編定草圖及清冊後，應於各該直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何土地所有權人或公民團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向 **直轄市、縣(市)主管機關** 提出意見，由該 **直轄市、縣(市)主管機關** 參考審查，併同專案小組審議結果報請 **中央主管機關** 核備 **或核定**。
- (二) 前款有下列情形之一者，得免辦說明會：
1. 屬公有土地者，得以書面通知管理機關，並由管理機關轉知利害關係人。
 2. 位屬已劃定使用分區範圍內面積未達一公頃之零星土地，辦理第一次劃定與周圍相同之使用分區。
 3. 海域區之劃定及海域用地之編定。
- (三) 第一款屬配合目的事業主管機關相關業務辦理使用分區劃定或 **檢討變更** 案件，依下列原則辦理：
1. 目的事業主管機關已舉行公開展覽及說明會者，得免重複辦理。
 2. 配合水利主管機關變更河川區域線或水道治理計畫線 **或用地範圍線** 而辦理變更者，免舉行公開展覽及說明會。

十五、專案小組審議：

- (一) 完成公開展覽及製作非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖草案檢查等作業後，直轄市、縣(市) **主管機關** 為辦理劃定或 **檢討變更** 資源型使用分區，應會同專家學者與農林、環保、水利、水土保持及地政等相關局(處、室)，組成專案小組統籌辦理，並以每季召開一次審議會為原則。
- (二) 前款專家學者應以水利、水土保持、農業及森林等自然資源保育相關背景為主，惟不限制其比例。並得邀請中央目的事業主管機關或其分支單位之代表擔任。

- (三)第一款專案小組審議時，並得邀請中央目的事業主管機關、行政院農業委員會農糧署當地分署、農會、農田水利會、鄉（鎮、市、區）公所及其他相關機關(單位)單位會審，必要時應請相關權利人列席。
- (四)第一款審議得由非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點組成之專責審議小組辦理。

十六、造冊及統計：

各種使用地編定完竣，除海域用地外，直轄市、縣(市)主管機關應繕造土地使用編定清冊(格式見附件一)一式五份，除一份存查外，二份報中央主管機關，一份送鄉(鎮、市、區)公所公告，一份發交地政事務所據以登載編定結果於土地登記(簿)謄本，並按鄉(鎮、市、區)製作各種使用地面積統計，報經中央主管機關核備或核定後，如有修正部分，應隨即修正。

十七、核備或核定：

- (一)直轄市、縣(市)主管機關製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地完竣，應依區域計畫法第十五條第一項或第十五條之一第一項第一款規定，檢附非都市土地使用分區圖、土地使用編定圖及各種使用地面積統計直轄市、縣(市)主管機關五份，土地使用編定清冊一份，非都市土地使用分區檢討(劃定或檢討變更)查核表(格式見附件二)，併同人民陳情意見處理情形與專案小組審議通過結果，報中央主管機關核備或核定。
- (二)前款使用分區劃定或檢討變更僅涉及河川區者，得逕以水利單位公告之河川圖籍為底圖，繪製河川區劃定或檢討變更範圍報中央主管機關核備或核定。
- (三)第一款使用分區劃定或檢討變更僅涉及海域區者，得免檢附土地使用編定清冊。
- (四)非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖說送達中央主管機關後，並由中央主管機關邀同有關機關(單位)審核，必要時，並通知直轄市、縣(市)主管機關列席。
- (五)經審核無意見或有意見經修正後，中央主管機關應即予以核備或核定。並於非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖，加蓋中央主管機關印信後存查，並發還直轄市、縣(市)主管機關各三份。

十八、公告及通知：

- (一)土地使用分區及土地使用編定圖說奉准核備或核定後，直轄市、縣(市)主管機關應依區域計畫法第十六條第一項規定，在當地鄉(鎮、市、區)公所予以公告三十天；除海域用地外，其編定結果，並應通知土地所有權人或土地登記簿所載管理人或管理機關。

- (二)非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖，得提供人民閱覽，以及各機關團體之參考。
- (三)土地使用編定結果通知書（格式見附件三）以一張記載一筆為原則。但同一使用分區內，土地所有權人有數筆土地，得併列通知。
- (四)土地所有權人住址，如有變更，致與土地登記簿不符，無法送達土地使用編定結果通知書者，應向戶政機關查詢確認，更正通知書住址後送達之。
- (五)土地所有權人拒絕收受土地使用編定結果通知書者，得依行政程序法第七十三條規定，將通知書留置於送達處所，以為送達。
- (六)土地使用編定結果通知書因受送達人住址不明而無法送達者，得依行政程序法第七十八條規定為公示送達。
- (七)土地使用編定結果通知書不能依行政程序法第七十二條或第七十三條規定為送達者，得依行政程序法第七十四條規定為寄存送達。

十九、錯誤或遺漏之更正：

- (一)直轄市、縣（市）主管機關自非都市土地使用分區及各種使用地編定結果公告之日起，實施非都市土地使用管制。土地所有權人發現土地使用分區界線或使用地編定有遺漏或錯誤情事，應於公告之日起三十日內以書面提出申請更正，經直轄市、縣（市）主管機關查明屬實，並彙報中央主管機關核備或核定後更正之，並復知申請人。
- (二)前款直轄市、縣（市）主管機關報請更正案件，中央主管機關應派員實地抽查，必要時，會同有關機關辦理之。其抽查數額不得少於彙報土地宗數百分之十。抽查結果並應簽報主管長官考核。

二十、登簿：

各種使用編定結果依區域計畫法第十五條規定核備或依同法第十五條之一規定核定，並經公告期滿後，地政事務所應依據土地使用編定清冊，將土地使用編定結果，除海域用地外，登載於土地登記（簿）謄本之編定使用種類欄（○○區○○用地）。但公告期間提出申請遺漏或錯誤之更正案件，應俟其處理完畢，再據以登簿。

二十一、檢討及編製報告：

- (一)土地使用編定工作完竣，直轄市、縣（市）主管機關應邀集工作人員就全程作業切實檢討。其有改進事項，應提出改進意見，層報中央主管機關參考。工作人員努力工作或不力者，並應舉述事蹟，依規定分別報請予以獎懲。
- (二)直轄市、縣（市）主管機關應就辦理非都市土地使用分區及編定各種使用地之作業經過、工作成果、改進意見、及其效益評估等編製報告，供各有

關機關及社會人士參考。

二十二、依當時規定不得編定為某種使用地，而依修正後之規定可編定者，得由土地所有權人檢附有關證明文件申辦更正編定。

二十三、經編定使用之土地，如土地所有權人檢具確於公告編定前或公告編定期間已變更使用之合法證明文件，依照**第九點第二款**編定原則表及說明辦理更正編定。

二十四、非都市土地更正編定、山坡地補註用地及註銷編定等案件，由直轄市、縣(市)**主管機關**核定。

附件一

市 (縣) 鄉 (鎮) 段 小段土地使用編定清冊
 (市) (市) (區)

本冊第 頁計 頁

地 號	面 積 (公 頃)	土 地 所 有 權 人		劃定或檢討變更前		劃定或檢討變更後		備註
		姓 名	住 址	土地使 用分 區	編定土 地使 用種 類	土地使 用分 區	編定土 地使 用種 類	

附件二

非都市土地資源型使用分區（劃定或檢討變更）/設施型使用分區零星土地第一次劃定查核表

案名：【例如臺南市白河區白河段特定農業區劃定（或變更）為一般農業區】	
查核內容	查核意見
直轄市、縣（市） 主管機關	
一、是否符合非都市土地使用分區劃定或 檢討變更 原則（標準）及其辦理之法令依據。（註1）	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
二、是否辦理公開展覽及舉行說明會，相關意見是否具體回應。（註2）	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
三、是否召開專案小組審查會議，如有不同意見，是否已協調整合？（註3）	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
四、是否會同有關機關辦理現勘？ 現勘 是否符合使用分區劃定或 檢討變更 原則？（註4）	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
五、所送圖、冊（含份數）及相關資料是否符合規定。（註5）	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
內政部	
一、是否請有關機關（主要是中央部會）審核（發文表示意見）？	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
二、前開機關如有不同意見，是否召開協商會議後，再予核備（定）？	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：

註：

1. 指依區域計畫法第十五條第一項規定或第十五條之一第一項規定。
2. 本須知第**十四點**規定。
3. 本須知第**十五點**規定。
4. 辦理現勘並非必要程序，但現勘應有具體共識，始得引用。
5. 本須知第十一點、第十二點、**第十四點**及**第十五點**規定。

附件三

○○市○○縣(市)政府土地使用編定結果通知書 年 月 日
字 號

土地所有權人：

管理機關：

住址： 市 縣(市) 鄉(鎮) 村
(市) (區) (里)
鄰 路 街 巷 號

- 一、^{台端}貴管所有在本市、縣(市)之非都市土地，業已依照區域計畫法編定使用，其結果如附清冊，除於月日在當地鄉(鎮)(市)(區)公所公告外，特予通知。
- 二、上開土地，自公告之日起，應依編定之用途使用，或依規定程序申請變更編定後使用；如其於公告前之使用與編定之用途不符者，在本府另案通知變更使用前，仍得繼續為從來之使用。土地所有權人如發現土地使用分區界線或使用地編定有遺漏或錯誤情事，應於月日前，以書面敘明姓名、住址、土地標示及漏誤情形等，檢同有關證明文件，送由當地鄉(鎮)(市)(區)公所轉請直轄市、縣(市)主管機關核辦，逾期不予受理。
- 三、凡違反規定擅自變更使用者，依區域計畫法第二十一條、第二十二條規定，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人員負擔。罰鍰經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

直轄市、縣(市)長

編定結果清冊

鄉(鎮、市、區)	段	小 段	地 號	編 定 結 果	備 註
				○○區○○用地	
				○○區○○用地	
				○○區○○用地	
				○○區○○用地	
				○○區○○用地	