

製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知

中華民國113年5月3日內政部台內國字第1130804363號令修正發布第10、12、14、17點條文；並自即日起生效

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。
- (2) 土地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) 土地面積未達二十五公頃，農業使用面積達百分之八十且毗鄰特定農業區。
- (4) 特定專用區仍須供農業使用之土地。
- (5) 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. 依山坡地土地可利用限度分類標準為一級或二級之宜農牧地，面積達二十五公頃，且農業使用面積達百分之八十。
 - B. 位於農業經營專區或農業主管機關輔導之農產業專區。
 - 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. 已不具劃定或變更為特定農業區之原則。
 - 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致生產條件已改變，符合下列條件之一：
 - a. 土壤鹽分濃度高（土壤飽和抽出液電導度超過八dS/m）。
 - b. 平均耕土層厚度少於十五公分。
 - c. 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。
 - D. 距離重大建設、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，且農業使用面積小於百分之八十地區。
- (4) 第二目之三檢討變更面積應在十公頃以上，經政府核定之養殖漁業生產區應在三十公頃以上。但因配合環境敏感、災害防免、毗鄰使用分區等事由，且經直轄市、縣（市）政府認定變更後無影響鄰近特定農業區生產環境或條件者，得不受十公頃之限制。
- (5) 第二目之三之 C之b. 限於依據行政院核定輔導未登記工廠合法經營方案及工廠管理輔導法第三十三條劃定公告之特定地區。

- (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，其土地使用分區得由特定農業區檢討變更為一般農業區。
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。
 - (2) 最小面積以二十五公頃為原則，且符合下列基準之一：
 - 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。
 - (3) 因配合國家風景區整體發展計畫建議檢討變更為風景區之區位，並屬資源型使用分區性質，且經觀光主管機關確認同意者，得不受二十五公頃限制。
 - (4) 申請劃定非都市土地風景區，應依計畫屬性循資源型或設施型使用分區變更程序辦理。
 - (5) 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。
 - C. 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。
 - (6) 配合國家風景區整體發展計畫劃設之特別保護區、自然景觀區、觀光遊憩區、服務設施區、一般使用區等功能分區性質，檢討變更為風景區或其他適當使用分區。
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，且非屬都市計畫及國家公園範圍。
 - (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。

(3)位於平均高潮線向海側，已登記地籍者。

11. 劃定或檢討變更為特定專用區：

(1)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：

- A. 特殊建設如電力、電信、郵政、港口、漁港、機場等設施。
- B. 軍事設施。
- C. 垃圾掩埋場、廢棄物處理及污水處理等環保設施。
- D. 高爾夫球場。
- E. 學校。
- F. 工商綜合區。
- G. 殯葬設施。
- H. 遊憩設施區。
- I. 土石採取場。
- J. 其他經目的事業主管機關核定之計畫。

(2)群聚之特定目的事業用地、遊憩用地及其相關用地，經中央主管機關認定具城鄉發展性質，且符合下列情形之一：

- A. 土地面積達二公頃以上且經目的事業主管機關認定有按原計畫或用途使用之必要性；離島地區得不受前開面積規模限制。
- B. 毗鄰特定專用區、鄉村區或既有都市計畫區且經目的事業主管機關認定與前開地區屬同一使用性質之零星土地。
- C. 其他性質特殊且經中央主管機關會商目的事業主管機關同意之案件。

(3)前子目土地包夾於自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、國有林事業區內之自然保留區、國土保安區、保安林、其他公有森林區、自然保護區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、河川區域、一級海域保護區、國際級及國家級濕地範圍內核心保育區及生態復育區等第一級環境敏感地區者，不予檢討變更為特定專用區。

(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使用地變更編定，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) 為加強資源保育辦理使用分區檢討變更，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) 位於地籍外界線至海陸交界間，因自然沉積，或因堤防等人工構造物興建致浮覆而形成之陸地，業配合政策需要已暫時劃定為海域區者，如經測量登記，應儘速依區域計畫法規定，檢討變更為其他適當使用分區，並編定適當使用地。
- (七) 位屬同一使用分區範圍內面積未達一公頃之零星土地第一次劃定使用分區，以劃定與周邊土地同一類別之使用分區為原則。
- (八) 依據工廠管理輔導法公告劃設特定地區內土地經由特定農業區檢討變更為一般農業區後，其申請變更編定為丁種建築用地過程中，如工業主管機關未核准其興辦事業計畫，或經變更編定為丁種建築用地，工業主管機關廢止原核准之興辦事業計畫，其使用分區應循本須知規定程序，恢復為特定農業區。
- (九) 林業用地為進行礦石開採，循非都市土地使用分區變更程序變更為特定專用區，其採礦完成後，其使用分區應恢復為原使用分區。
- (十) 離島地區未編定土地，如屬區域計畫實施前之既有設施或建築物，且符合建築法相關規定者，得檢附相關證明文件，按其當時土地使用現況劃定為適當使用分區及編定使用地；另考量離島面積狹小之特殊性，辦理土地使用分區劃定時，得不受各種使用分區之劃定或檢討變更所訂面積規模之限制。
- (十一) 政府機關主辦具加強資源保育、國土保安與災害防治計畫，計畫範圍內除必要附屬設施外，未涉及增設其他服務性設施者，於符合資源保育情形下，得依資源型使用分區變更程序辦理。
- (十二) 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：

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0.5000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使用地編定註銷，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，將該範圍內之土地使用分區辦理變更並將使用地編定註銷。
- (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。
- (八) 原住民族特定區域計畫公告實施後，將該計畫範圍內之土地，依其土地分區使用計畫辦理使用地檢討變更。

(九) 屬礦業權消滅之礦業用地，應按下列規定辦理使用地檢討變更：

1. 現況地上物作純住宅建築利用，經原礦業主管機關依相關資料認定，屬礦業權消滅前已存在之建築物，或該地上物經土地所有權人或管理機關提出屬礦工本人、礦工家屬或其後代居住使用，或該地上物建築地點曾為礦場附屬設施或曾為礦場聚落等相關證明資料，並經原礦業主管機關確認屬實，經會同相關主管機關查定不妨礙交通、水利設施者：
 - (1) 位於山坡地範圍外之特定農業區或一般農業區，應變更編定為甲種建築用地。
 - (2) 位於山坡地保育區、森林區或山坡地範圍之特定農業區或一般農業區，應變更編定為丙種建築用地。
 - (3) 變更編定為本目之 1 及之 2 使用地類別之範圍，應以中華民國一百零六年五月十六日（修正全國區域計畫公告實施日）前已作該用途之建物實際面積，反推其應留設之法定空地為原則；無法留設法定空地者，以整筆地籍範圍變更。
2. 檢討變更時，實地已供道路通行及其相關設施使用者，應變更編定為交通用地。
3. 檢討變更時，實地已供水利及其設施使用者，應變更編定為水利用地。
4. 檢討變更時，實地已供林業及其設施使用者，應變更編定為林業用地。
5. 檢討變更時，實地已供農業及其設施使用者，應變更編定為農牧用地。
6. 其他未能依本款第一目至第五目規定變更編定為適當使用者，應註銷原使用地編定類別。
7. 一宗土地有數種不同之使用現況，應依下列順序辦理：
 - (1) 符合甲種建築用地或丙種建築用地檢討變更原則者，優先變更編定為甲種建築用地或丙種建築用地。
 - (2) 符合水利用地檢討變更原則者，變更編定為水利用地。
 - (3) 符合交通用地檢討變更原則者，變更編定為交通用地。
 - (4) 符合其他使用地檢討變更原則者，以使用面積較多之現況為準，變更編定為林業用地、農牧用地或註銷原使用地編定類別。

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應以適當比例尺繪製之。
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：五份。

(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及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，非都市土地使用編定圖應以適當比例尺繪製之。
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：五份。

(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：就中央目的事業主管機關或直轄市、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，得免舉行公開展覽及說明會。
 3. 依據工廠管理輔導法公告劃設特定地區內土地，其使用分區恢復為特定農業區，免舉行公開展覽及說明會。
 4. 林業用地進行礦石開採完成後，其使用分區恢復為原使用分區，免舉行公開展覽及說明會。
- (四) 第一款有依第七點第一款第十一目之二或第十點第九款規定辦理檢討變更者，得以書面通知土地所有權人或管理機關，並由管理機關轉知利害關係人，得免辦公開展覽及說明會。

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議為原則。
- (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）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。
- (五) 依據工廠管理輔導法公告劃設特定地區內土地，其使用分區恢復為特定農業區，免召開專案小組會議審議。
- (六) 林業用地進行礦石開採完成後，其使用分區恢復為原使用分區，免召開專案小組會議審議。
- (七) 依第七點第一款第十一目之二規定辦理檢討變更者，得免召開專案小組會議審議。
- (八) 配合水利主管機關變更河川區域或水道治理線或用地範圍線而辦理變更者，經辦理公開展覽及說明會或以書面通知土地所有權人，而無人民陳情意見者，得免召開專案小組會議審議。

十六、造冊及統計：

各種使用地編定完竣，除未登記之海域用地外，直轄市、縣（市）主管機關應繕造土地使用編定清冊（格式見附件一之一）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）製作面積彙整表（格式見附件一之二），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檢討（劃定或檢討變更）查核表（格式見附件二之一、二之二）、公開展覽及說明會資料，併同人民陳情意見處理情形、專案小組審議通過結果、非都市土地使用分區圖、土地使用編定圖、土地使用編定清冊、面積彙整表依序排列乙式五份，報中央主管機關核備或核定；未涉及使用地變更編定者，得免附使用地編定圖。屬委辦直轄市、縣（市）主管機關核定者，經各該直轄市、縣（市）主管機關核定後，須檢附前開書件乙式一份，副知中央主管機關。
- (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未登記之海域區者，得免檢附土地使用編定清冊。
- (四) 第一款使用地變更編定屬第十點第九款情形者，得免附非都市土地使用分區檢討（劃定或檢討變更）查核表、公開展覽及說明會資料、人民陳情意見處理情形及非都市土地使用分區圖。
- (五) 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。
- (六) 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，除未登記之海域用地外，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。工作人員工作努力或不力者，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。