

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

使用編號	使用分區編號		使用分區	一		二		三	四	五	六	七	八	九	十
	使用地類別	編定原則		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	×	×	△	△	×	△	×	✓	×	×	×	×	△	×	×
十一、交通用地	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	△	✓	×	×	×
十二、水利用地	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	×
十三、遊憩用地	△	△	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	×	×	×
十四、古蹟保存用地	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	△	✓	×	×	×
十五、生態保護用地	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	△	✓	×	×	×
十六、國土保安用地	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	△	✓	×	×	×
十七、殯葬用地	△	△	✓	✓	△	×	△	✓	△	×	×	✓	×	×	×
十八、特定目的事業用地	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	△	✓	×	×	×
十九、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	以編定林業用地、遊憩用地為主	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)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。