

中華民國 108 年 2 月 11 日  
內政部令 內授中辦地字第 1080260532 號

修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」部分規定，自即日生效。

附修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」部分規定

部 長 徐國勇

## 製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知部分規定修正規定

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：
    - 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。
  - ④ 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②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：
- 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) 其他經目的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。

#### 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。如未涉及使用地變更編定者，得免附使用地編定圖。
- (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) 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。

#### 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。



附件一之二

非都市土地使用分區圖及編定各種使用地面積彙整表

編號	案件名稱	區別	地段別	原土地 使用分 區	土地使 用分區	使用地 編定	筆數	面積 (公頃)
	小計							
	合計							

### 第十七點附件

#### 附件二之一

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
<b>直轄市、縣（市）主管機關</b>	
一、是否符合非都市土地使用分區劃定或檢討變更原則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：
<b>內政部</b>	
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。

## 附件二之二

特定農業區與一般農業區檢討變更查核表

查核項目	查核結果	說明及相關公文	權責機關
一、檢討變更後之特定農區面積，是否不少於104年度內政統計之特定農業區面積。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	1. 相關公文日期及文號 2. 面積統計資料。 3. 檢討變更後之總量低於現況者，應補充說明檢討變更原則。	直轄市、縣(市)農業單位
二、是否均非屬直轄市、縣(市)區域計畫內之新訂或擴大都市計畫、得申請設施型使用分區變更區位。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	相關公文日期及文號	直轄市、縣(市)城鄉單位
三、是否符合特定農業區及一般農業區劃定或檢討變更原則。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	相關公文日期及文號	直轄市、縣(市)農業單位
四、是否會同有關機關針對圖資疑義地區辦理現勘。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	相關公文日期及文號	直轄市、縣(市)地政單位
五、是否辦理公開展覽及舉行說明會，相關意見是否具體回應。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	相關公文發文日期及文號	直轄市、縣(市)地政單位
六、是否召開專案小組審議，如有不同意意見，是否已協調整合。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	相關公文日期及文號	直轄市、縣(市)地政單位
七、所送圖、冊(含格式、份數)及相關資料是否符合規定。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	--	直轄市、縣(市)地政單位