**常見問答**

**Q：**區域計畫發布實施後，台灣地區辦理非都市土地使用編定公告依據為何？

**A：**區域計畫的主要功能之一，在促進土地及天然資源的保育利用，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的貫徹實施，始能充分發揮。但因為區域計畫之土地分區使用計畫及土地使用管制事項，過於簡要，且計畫圖比例尺甚小，很難據以認定每宗土地適當的使用，故內政部特依照區域計畫法施行細則第16條規定，訂頒「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」規定，以進一步按照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的依據。

**Q：**何謂都市土地？非都市土地？其如何辦理土地之使用管制？

**A：**(1)、都市土地係包括已發布都市計畫及依都市計畫法第81條規定為新訂都市計畫或擴大都市計畫而先行劃定計畫地區範圍，實施禁建之土地。

(2)、非都市土地係指都市土地以外之土地，其使用依非都市土地使用管制規則管制之。

(3)、前項範圍內依國家公園法劃定之國家公園土地，依國家公園計畫管制之。

**Q：**台灣地區各縣（市）的使用編定公告日期為那一天？

**A：**由於辦理非都市土地使用編定的同時，仍需保障現有土地使用人或所有權人的權益，且編定公告以後才有非都市土地的使用管制，因此凡編定公告前已有合法使用的情形，經舉證發現原編定有錯誤者，仍可以檢附相關文件申請更正編定。各縣（市）辦理編定公告日期分別為：

| **辦理編定公告日期** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **縣市別** | **非都市土地辦理 使用編定公告日期** | **縣市別** | **非都市土地辦理 使用編定公告日期** |
| 宜蘭縣 | 73.10.15 | 基隆市 | 70.02.15 |
| 新北市 | 70.02.15 | 桃園市 | 70.02.15 |
| 新竹縣 | 73.10.15 | 新竹市 | 73.10.15 |
| 苗栗縣 | 73.03.31 | 原臺中縣 | 69.06.01 |
| 南投縣 | 69.06.01 | 彰化縣 | 69.06.01 |
| 雲林縣 | 73.11.20 | 嘉義縣 | 75.11.01 |
| 臺南縣 | 65.06.01 | 高雄縣 | 65.06.01 |
| 屏東縣 | 64.10.06 | 澎湖縣 | 75.02.15 |
| 臺東縣 | 74.11.16 | 花蓮縣 | 74.11.16 |

**Q：**由土地登記(簿)謄本如何辨識都市土地或非都市土地？

**A：**都市土地使用分區，土地登記資料並無記載，至於非都市土地使用分區及使用地類別，均記載於土地登記簿之標示部；故最簡單分辨都市與非都市土地之方法係依據土地登記簿，若係都市土地，則土地登記簿之使用分區及使用地類別為空白，反之，倘有使用分區及使用地類別之記載，則為非都市土地。

**Q：**非都市土地劃分為那些使用分區？有那些使用地類別？

**A：**(1)、非都市土地之使用分區計有特定農業區、一般農業區、工業區、鄉村區、森林區、山坡地保育區、風景區、國家公園區、河川區、特定專用區、海域區等11種。

(2)、非都市土地依其使用分區性質，編定為甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、礦業用地、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、海域用地等19種用地類別。

**Q：**何謂非都市土地之農業用地或耕地？

**A：**(1)、農業用地：指非都市土地範圍內，依法供下列使用之土地：1.供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。2.供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土。3.農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。

(2)、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。

Q：何謂容許使用？如何得知各種使用地可供容許使用之項目？非都市土地依其容許使用項目使用者，是否仍應申請同意容許使用？

A：(1)、所謂容許使用，即指各種使用地可依容許使用項目使用。

(2)、如欲得知非都市土地各種使用地容許使用之詳情，可參閱「非都市土地使用管制規則」；或逕洽詢桃園市政府（地政局）或轄區區公所。

(3)、非都市土地依其容許使用項目使用，使用之前仍應向桃園市政府或轄區區公所申請容許使用。

Q：非都市土地之使用有何限制？

A：(1)、非都市土地經編為某種使用之土地，應依其容許使用之項目及使用細目使用；而使用各種使用地，如果屬於容許使用範圍，且未涉及建築行為或變更地形地貌者，除法令另有規定外，得免辦理容許使用手續。

(2)、縣市政府對於違反非都市土地使用管制規則規定者，得處新台幣6萬元以上，30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其建築物恢復原狀，不遵從者得按次連續處罰。

(3)、對於違反前述規定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6個月以下有期徒刑或拘役，倘同時違反其他特別法令規定者，可同時依各該法令規定處罰。

**Q：**非都市土地可供建築使用之各種用地，有關建蔽率及容積率之規定為何？

**A：**(1)、甲種建築用地：建蔽率60％，容積率240％。

(2)、乙種建築用地：建蔽率60％，容積率240％。

(3)、丙種建築用地:建蔽率40％，容積率120％。

(4)、丁種建築用地:建蔽率70％，容積率300％。

※非都市土地建蔽率及容積率不得超過上列規定，但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查。

**Q：**非都市土地使用編定後異動更正之類別有那些？

**A：**(1)、變更編定：政府機關或土地所有權人因興辦事業需要，經核准改劃使用分區或變更使用地類別。

(2)、更正編定：因１、編定錯誤。２、編定前已符合「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第9點、（二）編定原則表、說明及第22點之規定，於編定後提出証明文件，且該証明文件，現仍屬有效者。

**Q：**申請更正編定應檢附那些文件？

**A：**一、更正編定申請書

二、身分證明文件

三、應附文件：

（一）航照圖

（二）合法證明文件：(以下附繳證件擇一檢附)

1、水電證明

2、稅捐證明

3、設籍之戶籍謄本

4、建築執照或建物登記證明

5、未實施建築管理地區建物完工證明書

6、其他證明文件經縣(市)政府採認足以明確證明者

**Q：**非都市土地使用編定後，為何須要辦理補辦編定？又非都市土地是否可以辦理註銷編定？

**A：**（一）非都市土地範圍內每宗土地，應按照鄉鎮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的依據。對於非都市土地範圍內新登記土地或遺漏編定的土地，應依照前述規定補辦編定。

（二）至於非都市土地可以辦理註銷編定之情形有二種：

1.經核定公告發布都市計畫或國家公園區內之非都市土地。

2.土地滅失的非都市土地。

**Q：**非都市土地已不作目前使用而想變更為其他用途使用者，其土地如何辦理變更？

**A：**(1)、依「非都市土地使用管制規則」第30條規定，申請人應先向擬變更使用之目的事業主管機關提出興辦事業計畫申請，該目的事業主管機關於核准前並應先徵詢變更前目的事業主管機關及有關機關同意核准後，再依管制規則第28條規定，檢具該核准文件連同變更編定申請書及有關文件向當地縣(市)政府辦理使用地變更。

(2)、非都市土地經編定為各種使用地後，可在原使用分區範圍內申請變更編定，但其變更編定必須依照非都市土地使用管制規則及非都市土地變更編定執行要點等規定辦理。

(3)、有關變更編定之相關法令規定及其申請手續，可逕向桃園市政府地政局洽辦。

**Q：**申請土地變更編定，要檢附何種文件向當地縣（市）政府申請？

**A：**依非都市土地使用管制規則第28條規定，申請變更編定，應先向縣（市）政府繳納規費，並檢附下列文件申請：

（一）非都市土地變更編定申請書。

（二）興辦事業之目的事業主管機關核准文件。

（三）申請變更編定同意書。（申請人為土地所有權人者免附）

（四）土地使用計畫配置圖及位置圖。

（五）其他有關文件。（如申請土地面積達到一定規模者，應檢附各該區域計畫擬定機關同意之文件。如屬山坡地範圍內土地申請面積未達10公頃者，應檢附開發建築面積免受不得少於10公頃限制之文件。）

**Q :**有關農地改良因無窗口而未申請應否依區域計畫法裁處？

**A:**依非都市土地容許使用執行要點規定，農牧用地之主管機關為農業單位，爰關於農牧用地涉嫌違規情事，依區域計畫法裁處前，倘有需要皆先請農業局認定其使用情形是否違反使用，農業局認定其已非農業使用時，才據以依區域計畫法裁處。

**Q:**有關違反非都市土地使用後欲回復土地原狀應向何單位申請？

**A:**有關非都市土地各單位之權責劃分，業於非都市土地容許使用執行要點第二點附件一「非都市土地容許使用項目之許可使用細目目的事業主管機關（單位）表」及第三點附件二「非都市土地各種使用地主管機關權責劃分表」所明定，各使用地之主管機關對其所執掌之土地應善盡管理維護之責，如該土地上發生違規事件，由各目的事業暨用地主管機關（單位）會同地政機關處理，並應先依相關特別法令為必要之處分，故違反非都市土地使用後欲申請回復土地原狀，即恢復土地編定使用，應由各使用地之主管機關為受理申請，再分洽相關單位協同辦理。

**Q:**農牧用地上有一老舊合法建物，可否申請將土地更正為建築用地，應如何辦理？

**A:**非都市土地之農牧用地倘確係於公告編定前或實施建築管理前已存在之老舊合法建物，可申請更正編定為甲(丙)種建築用地，土地所有權人應填具更正編定申請書並檢附身分證明文件及合法建物證明文件之一(曾於該建物設籍之戶籍謄本、繳納房屋稅憑證或稅籍證明、繳納水費憑證、繳納電費憑證、未實施建築管理地區建物完工證明書、建築執照或建物登記證明、其他證明文件經直轄市或縣市政府採認足以明確證明者)，向轄管地政事務所申辦。