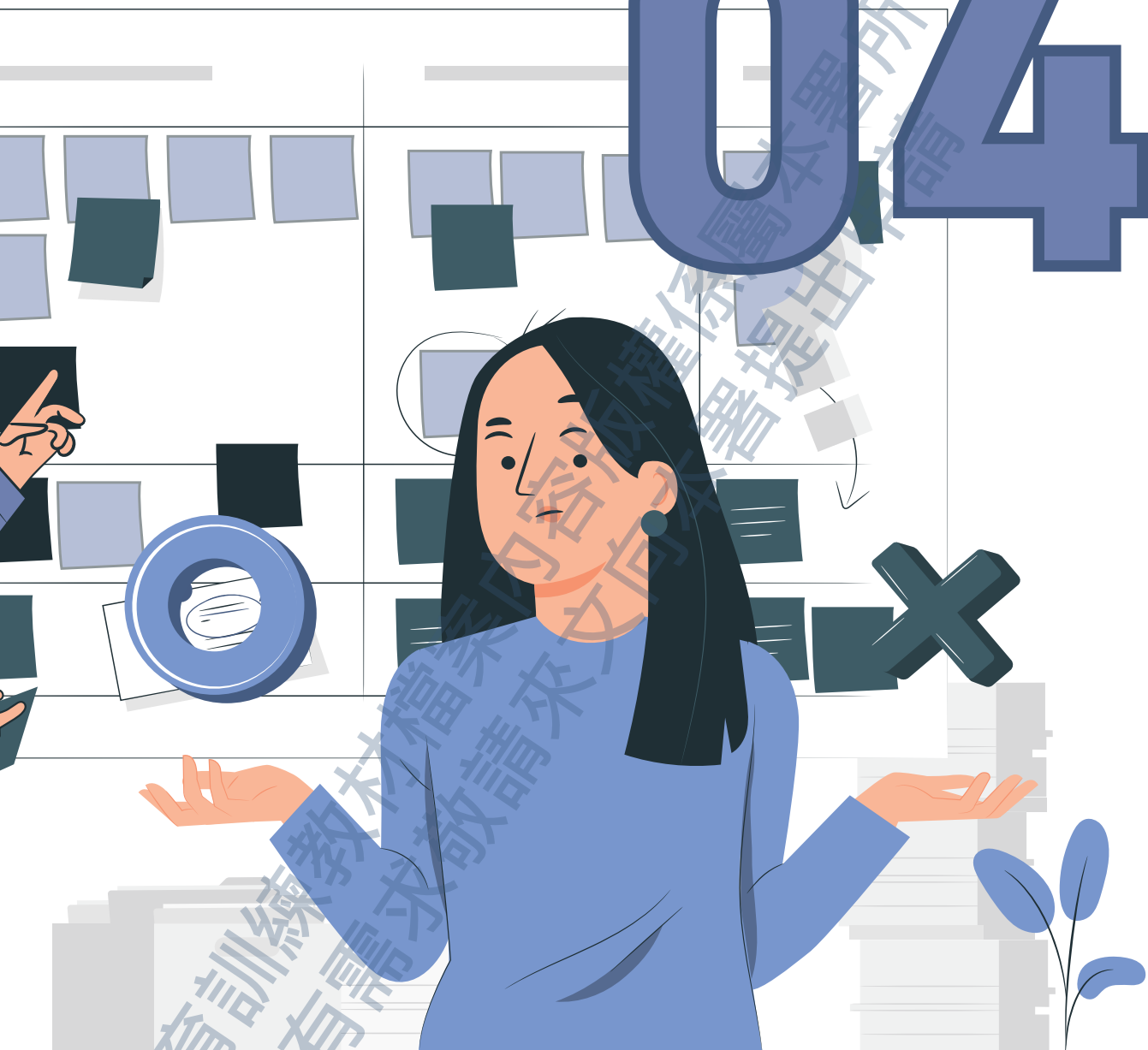


04



國土計畫
專業教育訓練

Education Center on Spatial Planning

【核心課程】 2023/06 版

國土計畫土地
使用管制規則

04

Basic Lecture 2023 年 06 月版 國土計畫 土地使用管制規則



課程說明

分別透過「國土計畫土地使用管制說明」及「現行區域計畫法與未來國土計畫管制方式比較」說明國土計畫土地使用管制政策方向。

- **現行區域計畫法土地使用管制**：依照法律規定不同將土地劃分為 3 大類，包括都市計畫法管制之都市土地、國家公園法管制之國家公園土地及區域計畫法管制之非都市土地。
- **國土計畫土地使用管制**：依國土功能分區分類，訂定土地使用管制規定。

透過現行區域計畫法與未來國土計畫管制比較，使讀者更能熟稔銜接國土計畫管制方式。

課程大綱

- | | | | |
|-------------------|---------|-----------------------|------|
| 1. 國土計畫土地使用管制架構 | —— P.02 | 2. 國土計畫土地使用管制制定原則 | P.04 |
| 3. 土地使用管制申請機制 | —— P.07 | 4. 國土計畫使用地說明 | P.12 |
| 5. 國土計畫使用強度（草案）說明 | P.16 | 6. 現行區域計畫法與未來國土計畫管制比較 | P.17 |

壹 | 國土計畫土地使用管制架構

國土計畫是土地該如何利用的指導。為了避免不適宜發展的地區被開發誤用，透過全面的調查和規劃，將適宜、不適宜發展土地界定，並將產業、公共設施或居住等需求，配置於適宜發展的區位。

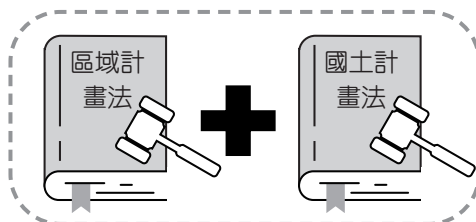
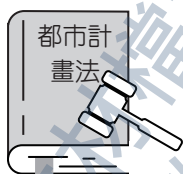
一、國土計畫實施後土地使用管制法律差異

現行我國土地使用管制系統，依照法律規定不同將土地劃分為 3 大類，包括都市計畫法管制之都市土地、國家公園法管制之國家公園土地及區域計畫法管制之非都市土地。

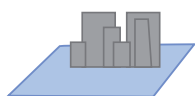
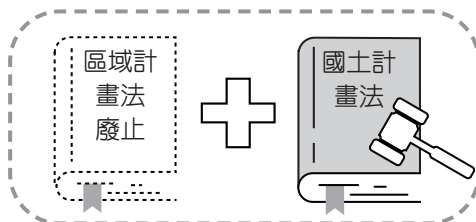
實施都市計畫或國家公園計畫地區，依都市計畫法、國家公園法及其相關法令實施管制；前開地區以外土地，依國土計畫土地使用管制規則（以下稱本規則）規定實施管制。

於區域計畫法停止適用前，已依該法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款規定取得開發許可案件，及依非都市土地使用管制規則取得使用地變更編定核准之案件，其範圍內之土地使用項目、強度及配置，依各該核准之開發計畫或興辦事業計畫內容實施管制，前開計畫未規定者，適用本規則規定。

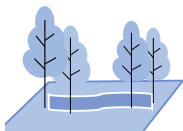
現在
土地使用
管制法律
(3+1 部)



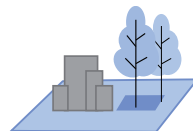
114. 04. 30 起
土地使用
管制法律
(3 部)



都市土地



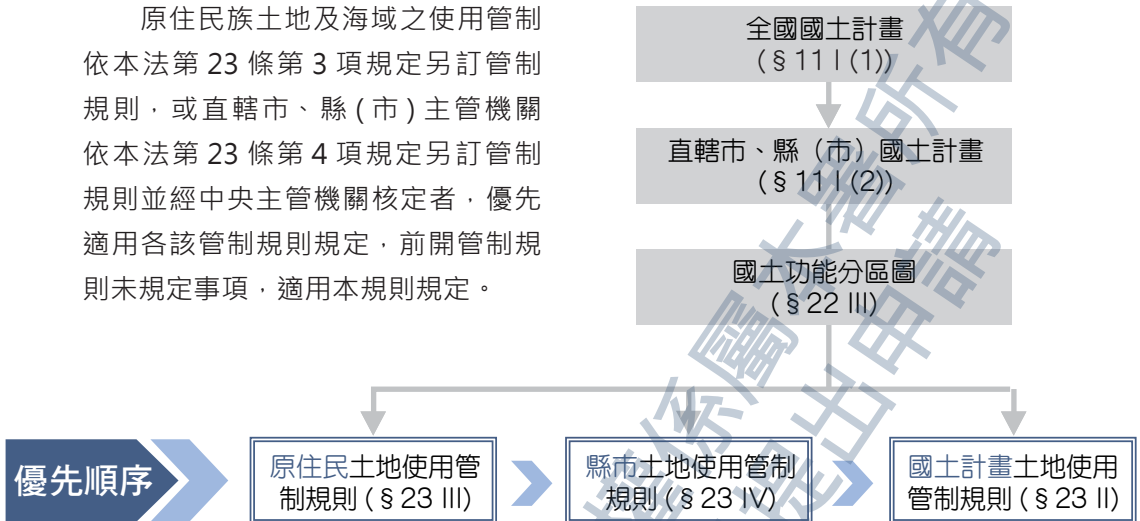
國家公園土地



非都市土地

二、國土計畫實施後適用優先

原住民族土地及海域之使用管制依本法第 23 條第 3 項規定另訂管制規則，或直轄市、縣（市）主管機關依本法第 23 條第 4 項規定另訂管制規則並經中央主管機關核定者，優先適用各該管制規則規定，前開管制規則未規定事項，適用本規則規定。



三、國土計畫土地使用管制實施時間

國土計畫法相關子法計 23 項，分三階段持續辦理中，於 105 年 6 月 17 日訂定發布「國土計畫法施行細則」，106 年 3 月 10 日訂定發布「國土永續發展基金收支保管及運用辦法」，106 年 7 月 20 日訂定發布「內政部國土計畫審議會設置要點」，並廣續研訂其餘 18 項配套子法。



國土小知識

國土計畫土地使用管制規則草案，尚未定案，預定於 113 年完成法制作業，將參考社會各界意見納入法規訂定之評估！



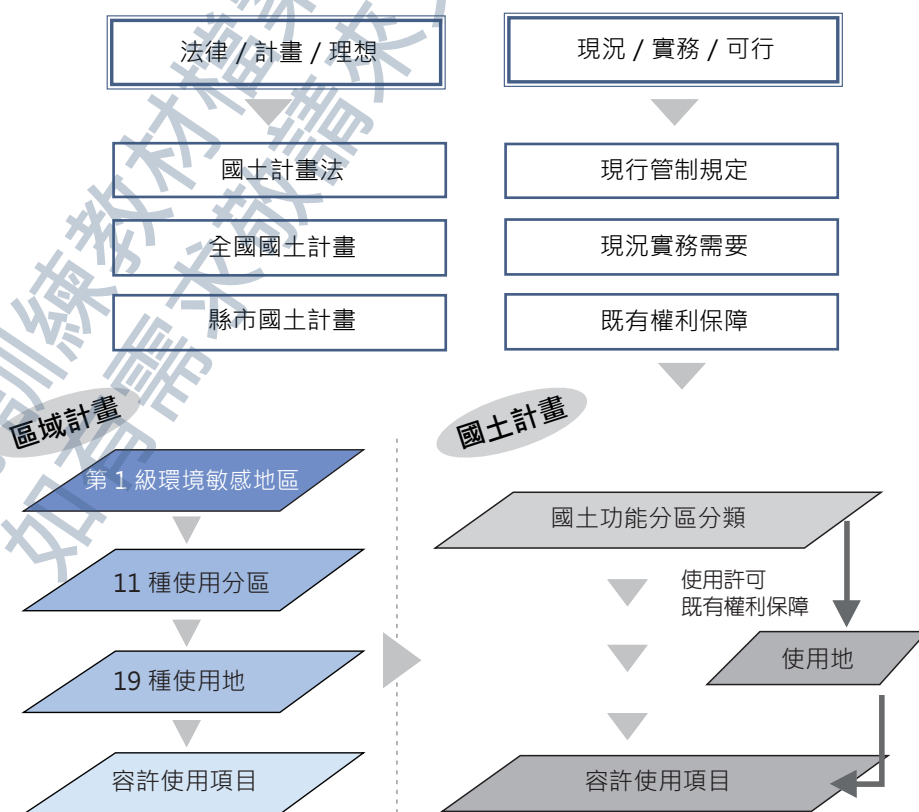
貳 | 國土計畫土地使用管制制定原則

依本法第 23 條並規定略以：「.....國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之.....」授權中央主管機關(內政部)訂定國土計畫土地使用管制規則，據為未來土地使用管制依據。

一、以「國土功能分區及其分類」進行管制

(一) 依據土地資源特性及城鄉發展需求，劃設國土功能分區：

1. 依國土計畫法(以下簡稱本法)第 4 條、第 10 條及第 20 條規定，我國土地應依據土地資源特性、環境敏感地區分布情形以及城鄉發展需求，劃設為國土保育地區、農業發展地區以及城鄉發展地區等國土功能分區。
2. 另於 107 年 4 月 30 日公告實施之「全國國土計畫」第 8 章，將各該國土功能分區下再依據環境敏感程度、農地生產情形及城鄉發展活動強度等條件，將 4 大國土功能分區劃分為 19 種分類。



(二) 依據國土功能分區分類，訂定土地使用管制規定：

1. 本法第 21 條規定各國土功能分區及其分類之土地使用原則。
2. 依本法第 23 條並規定略以：「.....國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之.....」授權中央主管機關（內政部）訂定國土計畫土地使用管制規則，據為未來土地使用管制依據。
3. 另本法第 23 條第 4 項規定，直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。亦即直轄市、縣（市）政府得另訂自有因地制宜之土地使用管制規則。

國土 保育 地區	第一類	維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
	第二類	儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
	第三類	按環境資源特性給予不同程度之使用管制。
海洋 資源 地區	第一類	供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
	第三類	其他尚未規劃或使用者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。
農業 發展 地區	第一類	供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
	第二類	供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。
	第三類	按農業資源條件給予不同程度之使用管制。
城鄉 發展 地區	第一類	供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第二類	供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
	第三類	按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

二、土地使用管制之制定原則

依全國國土計畫第 9 章訂定土地使用指導事項如下：

- 一、依據國土功能分區分類，進行土地使用差異化管理
- 二、配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定
- 三、依國土保育地區劃設原則，實施土地使用重疊管制
- 四、考量環境敏感特性，實施管制標準
- 五、因應原住民族需求，另定特殊化土地使用管制
- 六、配合國土復育計畫，禁止或限制土地使用
- 七、維護國土功能分區功能，不得個別變更國土功能分區
- 八、保障既有合法權利，允許土地使用
- 九、配合目的事業需求，專案輔導合法化

依照本法相關條文規定及全國國土計畫規劃意旨，國土計畫係依據國土功能分區及其分類進行土地使用管制，故應依據各國土功能分區及其分類訂定容許使用項目，引導土地合理使用。

三、使用許可計畫及保障既有權益

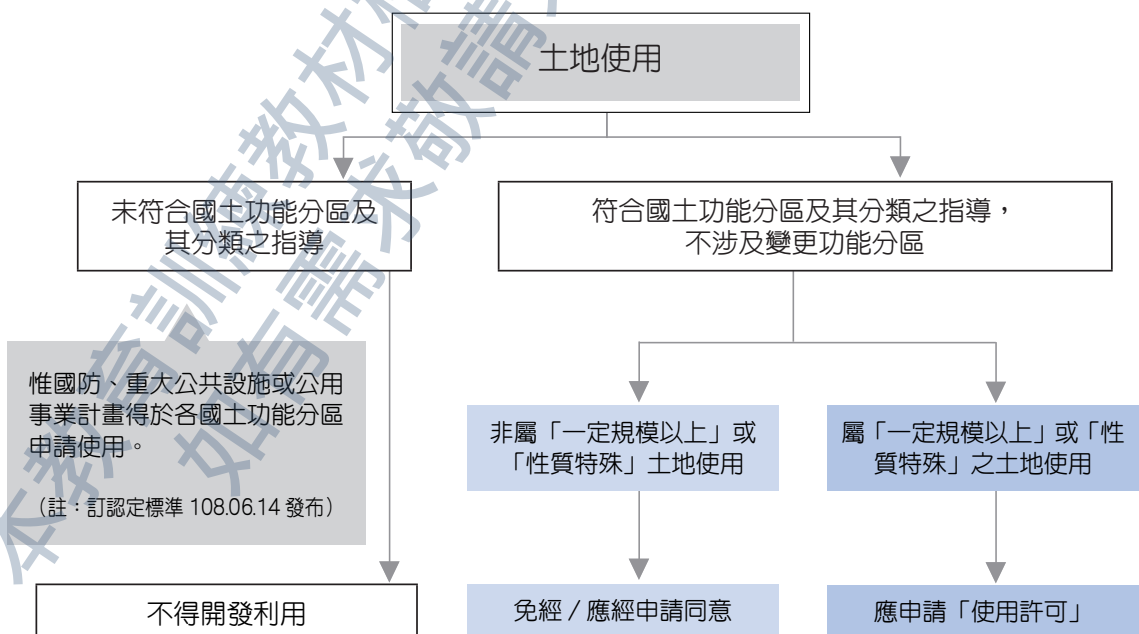
- (一) 目前非都市土地係依「使用地」編定類別進行土地使用管制，而非土地使用分區。
- (二) 然依本法及全國國土計畫指導，未來非都市土地應以國土功能分區及其分類作為管制主體殆無疑義，惟因本法第 22 條第 1 項規定：「直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，並實施管制」，依前開規定，國土計畫仍有編定使用地之必要。
- (三) 因國土計畫法規定係以「國土功能分區劃設」進行土地使用管制，按該規定意旨，原則應尚無「使用地」編定之必要性，然因國土計畫法第 29 條規定，申請人於主管機關核發使用許可後，使用地應依使用計畫內容申請變更，是以，未來使用許可案件未來尚應有「使用地」編定或變更編定需求；此外，因目前非都市土大多已完成編定程序，賦予可建築用地相關權益，於依本法第 32 條辦理變更為非可建築用地並補償前，該等土地仍得繼續作為建築使用，是以，為彰顯該類土地於土地使用管制之特殊性，故其使用地仍有編定必要性，以輔助訂定國土計畫土地使用管制規則（草案）內涉及既有權利保障之相關規定。

參 | 土地使用管制申請機制

未來各國土功能分區之土地使用，應符合國土功能分區分類之土地使用管制規定，並按其申請性質及規模，分別循「免經申請同意」、「應經申請同意」或「使用許可」等相關程序辦理。

一、土地使用管制申請機制

- (一) 依據本法第 23 條第 2 項規定，屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制，是以，未來都市土地及國家公園土地仍依據各該計畫進行土地使用管制，僅有非都市土地適用國土計畫土地使用管制規則。惟各級國土計畫對都市計畫及國家公園計畫具有指導功能，應由都市計畫及國家公園計畫依據國土計畫之指導事項，並依據都市計畫法或國家公園法辦理通盤檢討或個案變更後，始對外發生效力。
- (二) 未來非都市土地使用應依據各國土功能分區及其分類之「容許使用」項目進行使用，且申請程序並依據使用之性質及規模，分為「免經申請同意」、「應經申請同意」及「使用許可」等 3 種，且不能因為開發利用需求而變更國土功能分區及其分類，亦即目前非都市土地因開發許可需要而變更土地使用分區（為特定專用區、工業區、鄉村區或遊憩區），未來不會有該種機制；如有國土功能分區調整之需求，則應透過各級國土計畫通盤檢討或鄉村地區整體規劃等計畫檢討後，始得依據本法第 22 條規定據以辦理國土功能分區及其分類調整作業。



二、免經申請同意案件

免經申請同意案件近似於現行區域計畫法下「免經申請許可使用細目」，未來差異點為：

- (一) 現行「免經申請許可使用細目」係指免向經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目；然**國土計畫法**下之「免經申請同意案件」係指**免向「國土計畫主管機關」申請案件**，而非目的事業主管機關或使用地主管機關。
- (二) 目前屬現行區域計畫法下「免經申請許可使用細目」者，不論面積規模大到何種程度，均屬免經申請許可；然未來就「免經申請同意案件」如面積規模大到一定程度，則調整為「應經申請同意案件」或「使用許可案件」。
- (三) 直轄市、縣（市）政府得因地制宜訂定免經申請同意項目，與現行全國規定均一致不同。

國土小知識

惟如其他目的事業主管機關有應申請事項規定者，仍應按目的事業主管機關法令規定辦理。例如：農業設施應依據農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理，由申請人向農業主管機關申請。

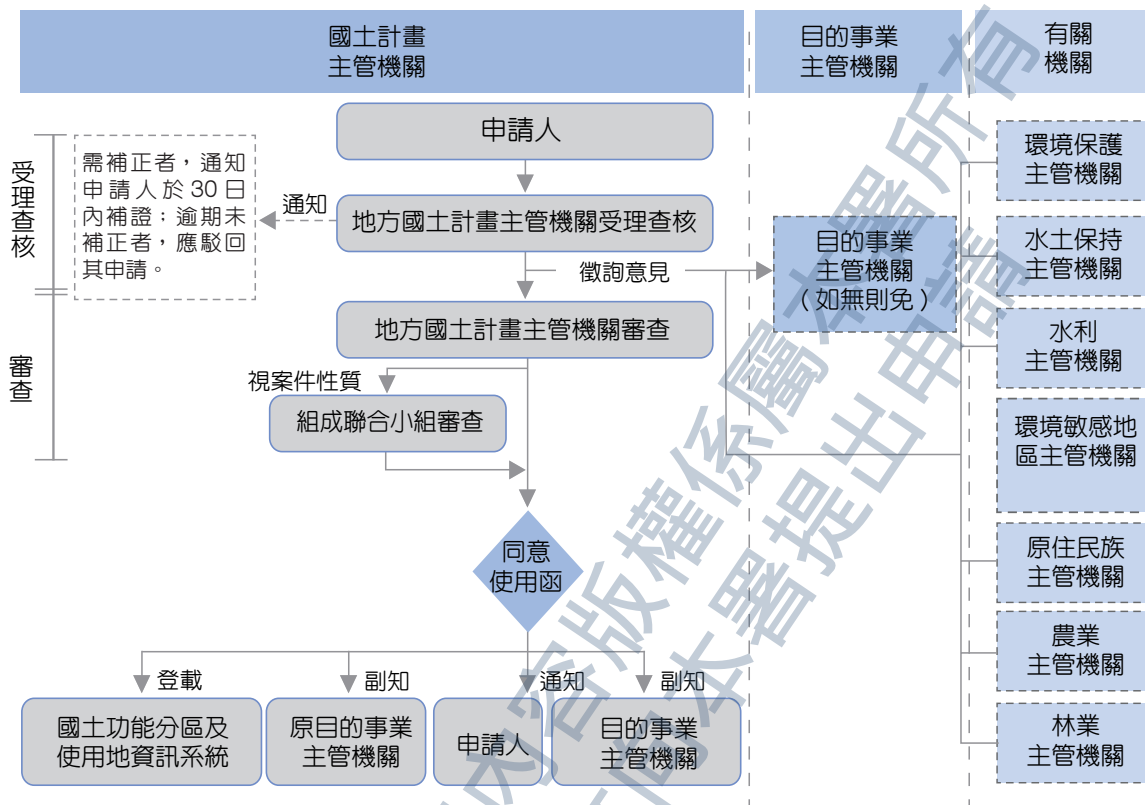


三、應經申請同意案件

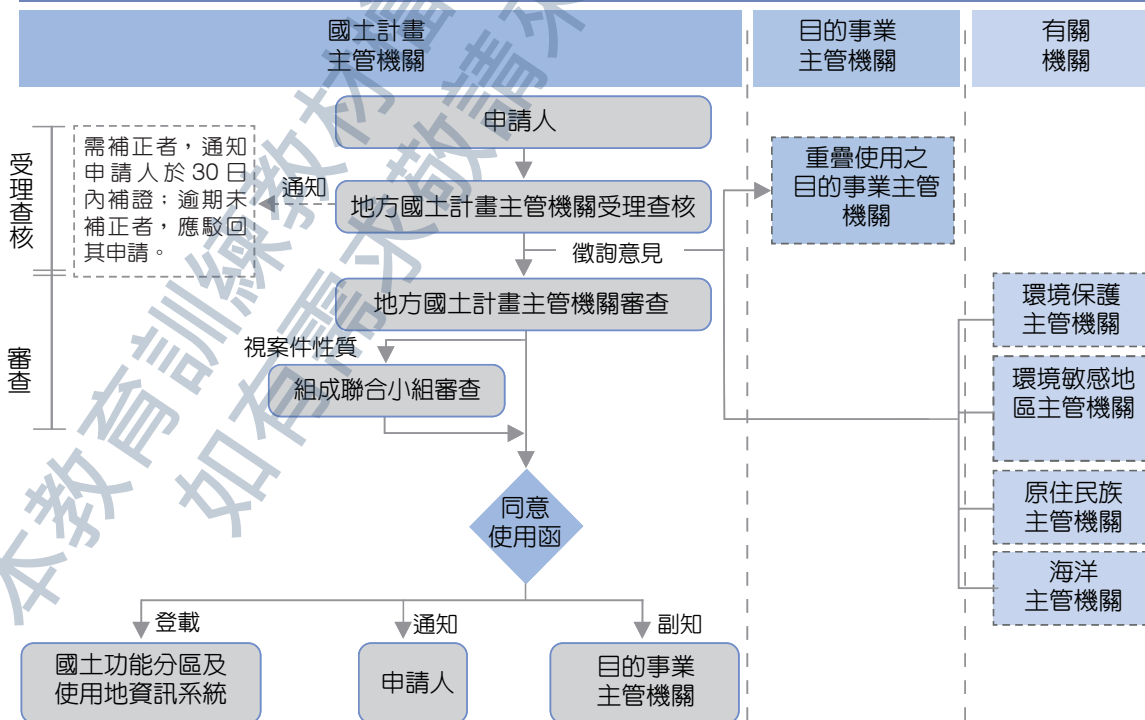
應經申請同意案件近似於現行區域計畫法下「經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可」或「變更編定案件」，未來差異點為：

- (一) 目前非都市土地「經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可」係由申請人向「目的事業主管機關」申請許可，至使用地變更編定案件應由申請人研擬興辦事業計畫，由「變更前、後使用地主管機關」審查同意；未來原則由「直轄市、縣（市）國土計畫主管機關」會商有關機關審查同意，且應改為研擬應經申請同意計畫書等法定文件。
- (二) 前述「經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可」案件經許可後，係於原使用地編定類別下使用，不涉及變更使用地編定類別；興辦事業計畫經審查同意後，依據現行非都市土地使用管制規則規定，應變更使用地編定類別。未來於國土計畫法下，應經申請同意案件經審查同意後，係登載於「國土功能分區及使用地資訊系統」，並於國土功能分區證明書上註明。

(國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區)



(海洋資源地區)



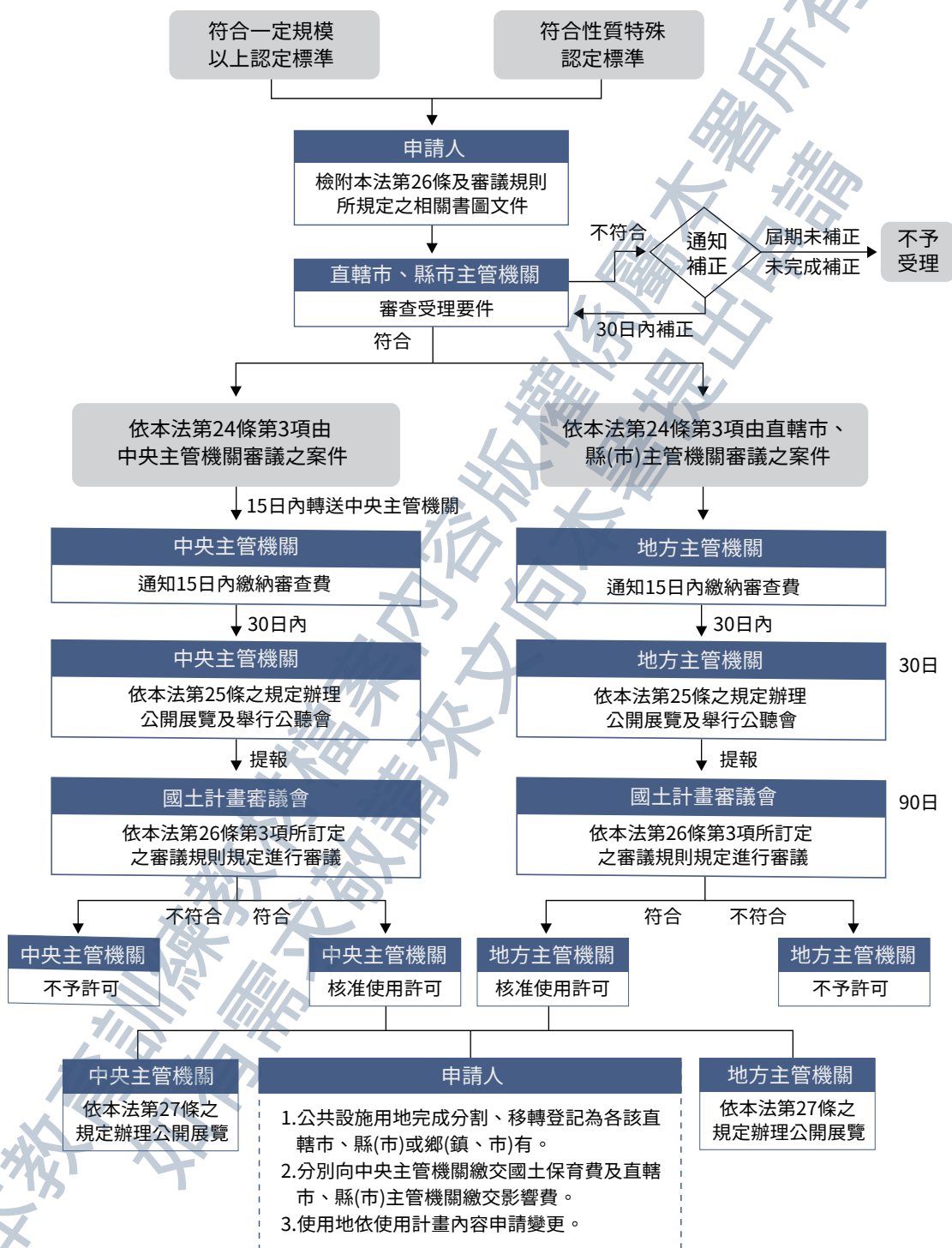
申請書件、審查條件研訂中

四、使用許可案件

使用許可案件近似於現行區域計畫法下「開發許可案件」，未來差異點為：

- (一) 目前非都市土地開發案件（包含住宅社區、工業區）如達一定規模以上，經核准開發許可後，應配合辦理變更使用分區；未來國土計畫下之使用許可則係經國土計畫主管機關同意後，辦理使用地變更編定，不涉及變更國土功能分區及其分類，如非屬國土功能分區及其分類容許使用項目者，不得申請使用許可。
- (二) 目前開發許可必須向區域計畫擬定機關申請為原則，包含內政部或直轄市、縣（市）區域計畫擬定機關（新北市、桃園市（航空城範圍）及臺中市）。然未來國土計畫係依據國土功能分區而有不同許可機關，城鄉發展地區及農業發展地區係直轄市、縣（市）政府，國土保育地區及海洋資源地區係內政部。
- (三) 除前述是否涉及變更國土功能分區及許可機關外，未來使用許可並應由許可機關辦理公開展覽及公聽會。

	區域計畫	國土計畫
	開發許可	使用許可
變更使用分區	可以	不可以
中央與地方分工方式	面積 30 公頃以下案件，委辦直轄市、縣（市）政府許可	國土保育地區及海洋資源地區由中央主管機關許可，其餘地區由地方主管機關許可。
民眾參與程序	無	●審議過程中 應辦理公開展覽及舉行公聽會，其時間、地點、辦理方式等事項，應廣泛周知。另應以書面送達申請使用範圍內之土地所有權人。 ●審議通過後 由主管機關核發使用許可，並將經許可之使用計畫書圖、文件，於地方政府及公所分別公開展覽，並得視實際需要，將計畫內容重點廣泛周知。



肆 國土計畫使用地說明

依本法第 21 條立法精神，國土計畫應以國土功能分區及其分類引導管制，惟本法第 22 條第 1 項亦規定應依據各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區及編定適當使用地，並實施管制，爰未來國土計畫原則仍應編定使用地。

基於前開本法規定，本署按現行區域計畫法思考邏輯，進行使用地編定類別研議，為利使用性質一望即知，原規劃以現行區域計畫法施行細則所定 19 種使用地編定類別為基礎，進行整併及調整名稱，並配合政策需求訂定編定類別。

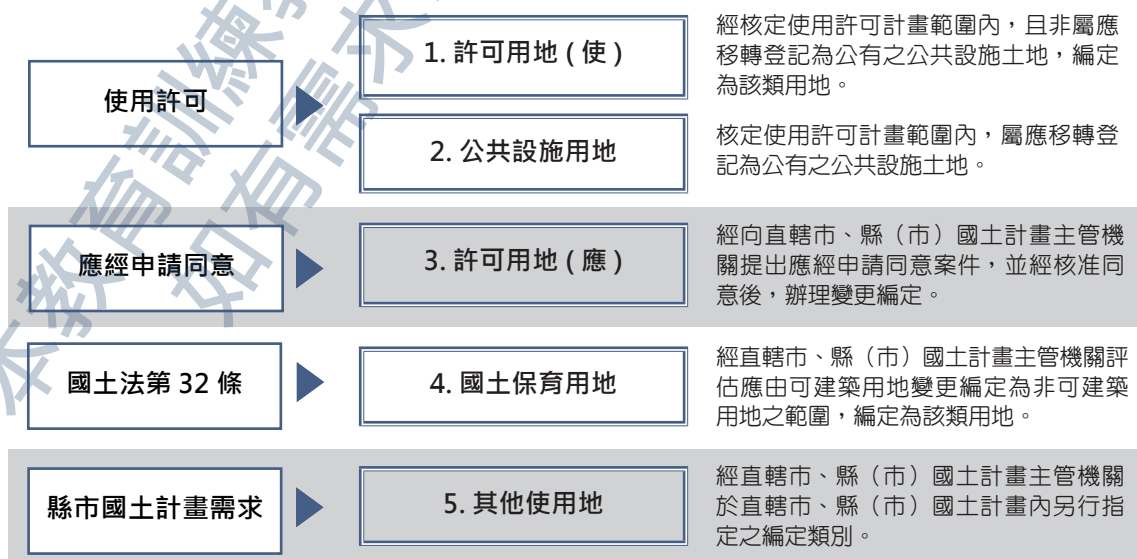
原規劃之編定方式雖可簡化編定類別，惟實務操作過程縣（市）政府仍持續反映相關疑義，例如：宗教建築究應編定為建築用地、遊憩用地或宗教用地等。

基於前開原因，且考量未來國土計畫係依據國土功能分區分類引導並採免經、應經申請同意或使用許可等方式進行管制，故使用地編定類別應再予研議適當編定方式，以後續發揮使用地功能角度進行設計，以資妥適。

一、使用地編定功能

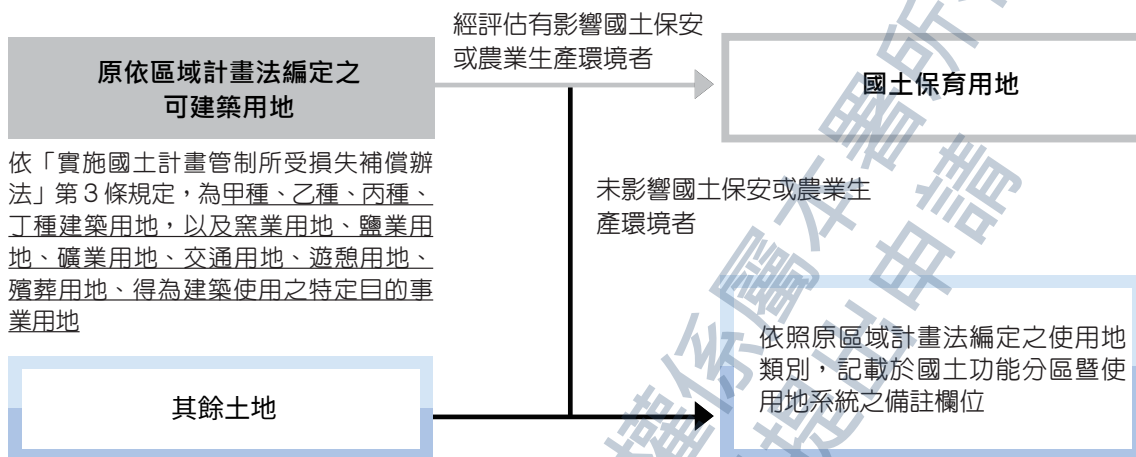
考量本法第 23 條（應經申請同意）、第 29 條（使用許可）及第 32 條（可建築用地變更為非可建築用地）分別訂有使用地相關規定，又前 2 類範圍係依據申請之土地使用計畫內容進行管制，第 3 類則係標示該等土地已無發展權，故使用地未來功能應以「識別土地使用管制方式」為主要原則。

二、使用地編定類別

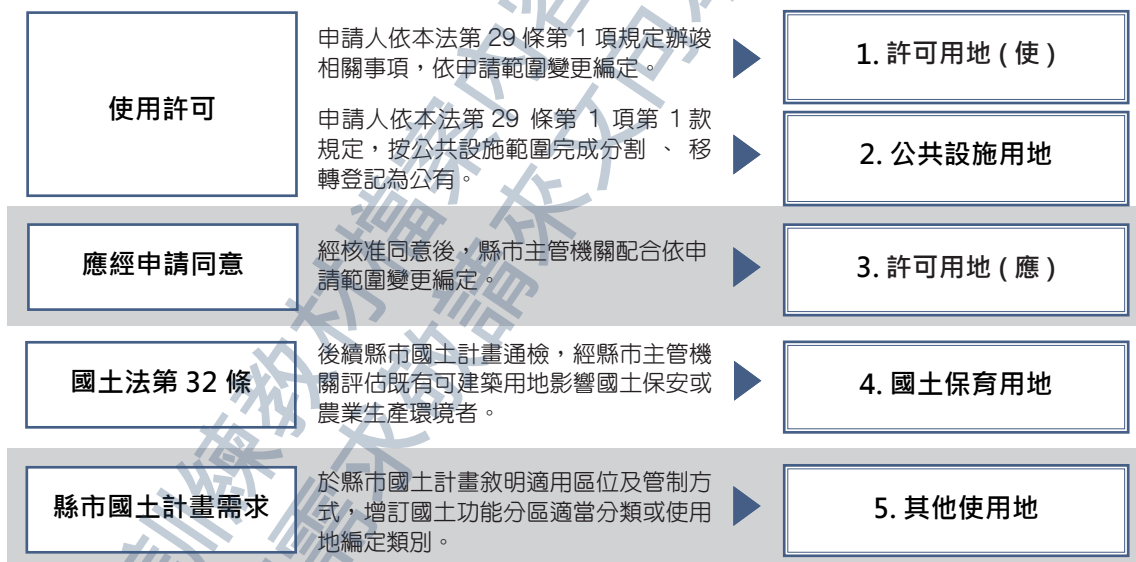


三、使用地編定方式

第一次編定



變更編定



國土小知識

依照本法第 32 條第 2 項及全國國土計畫第 9 章規定，既有可建築用地得經評估不妨礙國土保安或農業生產後，繼續編定為可建築用地，若經直轄市、縣（市）政府將原可建築用地變更為非可建築用地者，應依本法規定給予補償。



為制度順利銜接，參考過去地目等則處理前例，原依區域計畫法編定之 19 種使用地編定成果，將納入國土功能分區暨使用地系統之「備註」欄位註記，以作為後續土地使用管制（例如：容許使用情形表附帶條件檢核）之依據。

○○縣(市)國土功能分區分類暨使用地證明書(陸域)						
申請日期：YYY 年 MM 月 DD 日				驗證碼 YYY△MMDDNNNNNN		
列印案號：(YYY) ○○縣(市)國證字第△YYYMMDD9999 號				QR 碼		
列印單位：○○縣(市)政府				列印日期：YYY 年 MM 月 DD 日		
說明： 一、本證明書有效期限為 3 個月，惟於上述期間國土功能分區分類暨使用地經依國土計畫法辦理檢討變更，應依公告國土功能分區圖、使用許可或應經申請同意之結果為準，不另行通知。 二、本證明書之內容係依據列印時間之地籍資料，如於核發時間後地籍經分割或合併者，請電洽○○縣(市)○○處○○○○科（電話：○○-○○○○○○○-○○○○）或另行申請證明書。						
序號	鄉鎮市區	段小段	地號	分區分類	使用地	備註
○○○○	○○鄉	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類	應經申請 同意用地	原區域計畫法編定 農牧用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	▲▲▲▲地區第▲類	使用許可 用地	原區域計畫法編定 遊憩用地
○○○○	○○鎮	○○段○○小段	9999-9999	○○○○地區第○類 ●●●●地區第●類	國土保育 用地	
共計 3 筆、以下空白						

納入備註欄理由：

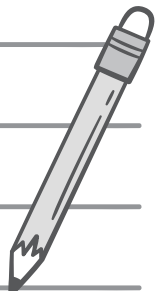
1. 直接轉載，保障土地所有權人既有權益。
2. 簡化行政作業，提高行政效率。
3. 非重新逐筆編定，不處理過去編定錯誤情事，亦不再辦理更正作業。

原則辦理變更編定者，應記載於國土功能分區暨使用地系統之「使用地」欄位

三、使用地之新、舊規劃方向差異說明

	國土計畫土地使用管制規則 第 1 次機關研商會議	國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法草案 111 年 2 月送審版本
使用地 編定類別	4+1 種 許可用地（使）、公共設施用地、 許可用地（應）、國土保育用地、其 他使用地	19 + 1 種 建築用地、產業用地、遊憩用地、礦石用地、農 業生產用地、農業設施用地、林業用地、交通用 地、水利用地、殯葬用地、公共設施用地、生態 保護用地、國土保安用地、特定用地、宗教用地、 特定產業用地、海洋用地、海洋設施用地、使用 許可用地、其他使用地
使用地功能	識別土地使用管制方式	無功能
編定方式	申請後編定	接近轉載
落簿與否	不落簿	不落簿

本教育訓練教材檔案內容版權係屬本署所有
如有需求敬請來文向本署提出申請



伍 | 國土計畫使用強度（草案）說明

各國土功能分區及其分類之建築物或設施其建蔽率、容積率（草案）上限規定如下表：

國土功能分區及其分類 使用強度	國土保育地區		農業發展地區						城鄉發展地區			
	第 1 類	第 2 類	第 1 類	第 2 類	第 3 類	第 4 類		第 2-1 類		第 3 類		
						平地	山坡地	平地	山坡地	平地	山坡地	
建蔽率 %	10	20	30	50	40	60	40	60	40	60	40	
容積率 %	30	60	90	120	120	120	120	120	120	120	120	

使用項目之目的事業主管機關於各該目的事業法令訂定建蔽率、容積率、最大建築面積或建築高度及其他等使用強度規定者，從其規定。

依本法第二十四條申請使用許可案件，得按其使用計畫另行訂定建蔽率、容積率，免受上表規定限制。

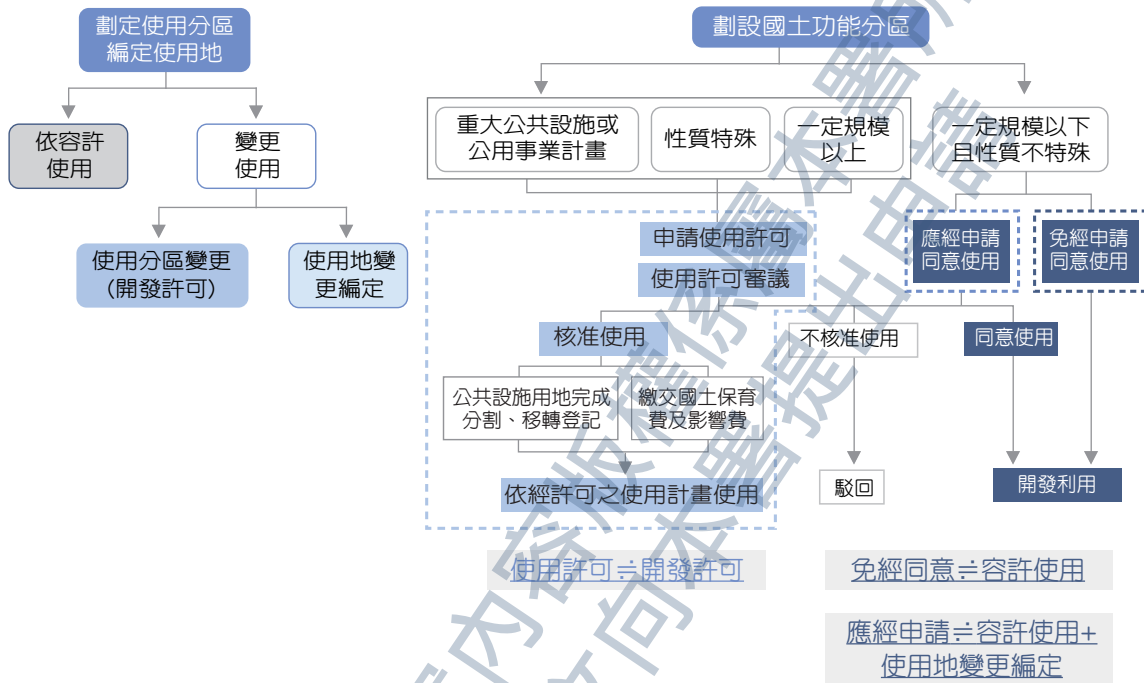
各國土功能分區及其分類範圍內屬原依區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及特定目的事業用地，其建蔽率、容積率上限規定如下表：

原區域計畫法編定之使用地別	使用強度	建蔽率 (%)	容積率 (%)
甲種建築用地		60	240
乙種建築用地		60	240
丙種建築用地		40	120
丁種建築用地		70	300
窯業用地		60	120
鹽業用地		60	80
礦業用地		60	120
交通用地		40	120
遊憩用地		40	120
殯葬用地		40	120
特定目的事業用地		60	180
		70*	180*

備註 *：限依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者適用。

陸 | 現行區域計畫法與未來國土計畫管制方式比較

一、區域計畫與國土計畫管制內容對照



類型	區域計畫	國土計畫
容許使用	容許使用 (免經申請許可使用細目)	免經同意使用
	容許使用 (需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目)	應經申請同意使用
變更使用	使用地變更編定	
	設施型使用分區變更 (開發許可)	使用許可

二、區域計畫與國土計畫土地使用管制對應關係

現在 非都市土地使用管制規則

第六條附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目	附帶條件
一、甲種建築用地	(一) 住宅	1. 住宅	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目
		2. 民宿	
	(二) 日用品零售及服務設施	1. 零售設施	一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
		2. 批發設施	
		3. 倉儲設施	

未來 國土計畫土地使用管制規則

群組編號	分類	新項次	原項次	使用項目	細目	國土保育區
2	住居	2-1	19	住宅	住宅	● ②
					民宿	● ②
		2-2	20	零售設施	綜合商品零售設施	● ②
					一般零售設施	● ②
					特種零售設施	×
		2-3	21	批發設施	批發設施	①
		2-4	22	倉儲設施	倉儲設施	①
		2-5	23	辦公處所	事務所	● ②

資料來源:內政部營建署·國土計畫土地使用管制規則(草案), 111年7月

容許使用

第六條附表一修正規定

第六條附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
一、甲種建築用地	(一)住宅	1.住宅 2.民宿 3.零售設施 4.批發設施 5.倉儲設施		
	(二)日用品零售及服務設施	4.營業及辦公處所		一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。

1. 以使用地類別決定容許使用項目
2. 區分「免經申請」與「需經申請」
- 3 以附帶條件另作限制

容許使用項目

容許使用		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	海域用地	備註
		「●」代表免經申請許可使用。「○」代表需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用。「X」代表不允許使用。																		
住宅	住宅	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	民宿	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
日用品零售及服務設施	零售設施	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	批發設施	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	倉儲設施	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	營業及辦公處所	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1.國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 2.位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關使用地主管機關及有關機關許可。

註：以非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1 內容彙整摘錄

1. 以國土功能分區分類
決定容許使用

海洋資源地區另行擬定
城 1、國 5、農 4 依都市計畫法制
國 3 依國家公園法管制

3. * 附條件
允許使用

群組編號	分類	新項次	原項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區				城鄉發展地區		備註
						國 1	國 2	農 1	農 2	農 3	農 4	城 2-1	城 3	
2	住商	2-1	19	住宅	住宅	●	●	●	●	●	○	○	○	①:限於原區城計畫法編定之甲種建築用地、丙種建築用地、使用面積極達本計畫定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ②:限於原區城計畫法編定之丁種建築用地、丙種建築用地。 ③:限於原區城計畫法編定之甲種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地。 ④:限於原區城計畫法編定之甲種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ⑤:限於原區城計畫法編定之丁種建築用地、丙種建築用地、訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ⑥:限於原區城計畫法編定之甲種建築用地、丙種建築用地、訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ⑦:限於原區城計畫法編定之甲種建築用地、丙種建築用地、訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ⑧:限於原區城計畫法編定之甲種建築用地、丙種建築用地、訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ⑨:限於原區城計畫法編定之甲種建築用地、丙種建築用地、訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。 ⑩:限於原區城計畫法編定之甲種建築用地、丙種建築用地、訂定之認定標準者，亦應申請使用許可。
					民宿	●	●	●	●	●	○	○	○	
	零售設施	2-2	20	零售設施	綜合商品零售設施	●	●	●	●	●	○	○	○	
					一般零售設施	●	●	●	●	●	○	○	○	
					特種零售設施	×	×	×	×	×	○	○	○	
	批發設施	2-3	21	批發設施	批發設施	●	●	●	●	●	○	○	○	
					倉儲設施	●	●	●	●	●	○	○	○	
	倉儲設施	2-4	22	倉儲設施	倉儲設施	●	●	●	●	●	○	○	○	
					事務所	●	●	●	●	●	○	○	○	
	辦公處所	2-5	23	辦公處所	事務所	●	●	●	●	●	○	○	○	
					農(漁)團體辦公廳舍及相關設施	●	●	●	●	●	○	○	○	

2. 「●」代表免經申請同意使用；① (或其他實心圈數字) 代表符合備註欄位之 (或其他實心圈數字) 條件者，得免經申請同意使用，未符合者不允許使用。

「○」代表應經申請同意使用；② (或其他空心圈數字) 代表符合備註欄位之 (或其他空心圈數字) 條件者，得應經申請同意使用，未符合者不允許使用。

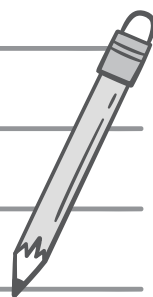
「×」代表不允許使用。

使用項目簡化版

國土功能分區分類	國保 1	國保 2	農 1	農 2	農 3	農 4	城 2-1	城 3
項目								
1. 基礎維生公共設施例如運輸、能源、水利設施等	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. 國防	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. 一般公共設施例如教育、行政、安全、設施等	▲	✓	▲	✓	✓	✓	✓	✓
4. 居住、零售、餐飲、遊憩等設施等	▲	▲	▲	▲	▲	✓	✓	✓
5. 工業	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
6. 農、林、漁、牧等農業之產、製、儲、銷設施	▲	▲	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. 既有合法使用 (已有建築物或設施者)	得繼續維持原來合法使用							

✓ 允許使用 ▲ 附條件允許

本教育訓練教材檔案內容版權係屬本署所有
如有需求敬請來文向本署提出申請



國家圖書館出版品預行編目(CIP)資料

國土計畫專業教育訓練：核心課程教材／衍古開發顧問有限公司編輯製作.-- 初版.-- 臺北市：內政部營建署，民112.09印刷
冊；公分
ISBN 978-626-7344-08-8(全套：平裝)

1.CST: 國土規劃 2.CST: 國土利用法規 3.CST: 臺灣

553.11

112015905

書名 | 國土計畫專業教育訓練【核心課程教材】
出版單位 | 內政部營建署
電話 | 02-8771-2345
地址 | 10556臺北市松山區八德路二段342號
網址 | <http://www.cpami.gov.tw/>
統籌執行 | 中華民國都市計畫技師公會全國聯合會
編輯製作 | 衍古開發顧問有限公司

I S B N | 978-626-7344-08-8

G P N | 101-120-1237

出版日期 | 中華民國112年9月

版次 | 初版二刷

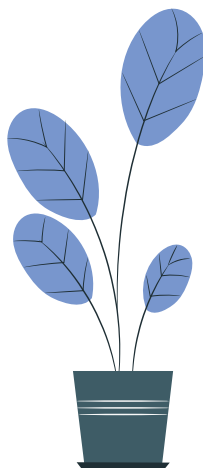
定價 | 新台幣900元

著作權聲明

本書保留所有權利，欲利用本書部分或全部內容者，需徵求著作財產權人書面同意或授權



內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior



執行單位 |

NAUP

中華民國都市計畫技師公會全國聯合會
NATIONAL ASSOCIATION OF URBAN PLANNER, TAIWAN