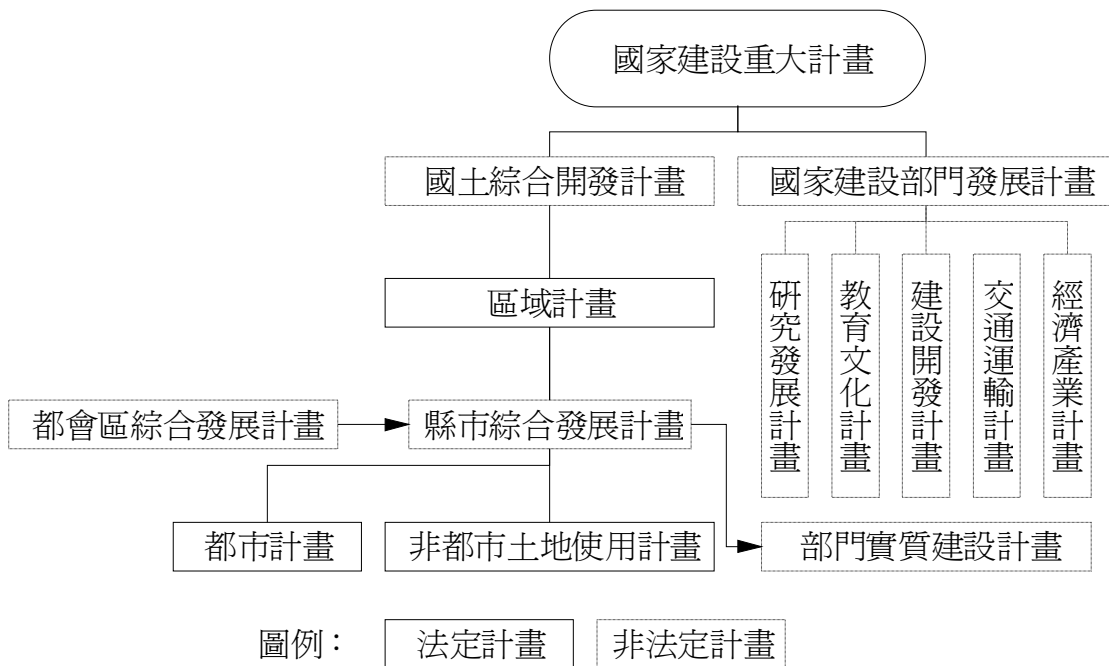


第三章 土地使用管制

第一節 土地使用計畫體系

目前我國之土地使用計畫體系由上而下依次，將綜合開發計畫、區域計畫與都市計畫等構成一系列之國土規劃利用之完整體系，其計畫體系參見圖 4-1，說明分析如后。〈陳繼鳴¹，2002〉

(表4-1) 現行土地使用計畫體系



一、國土綜合開發計畫

「國土綜合開發計畫」即所謂國土計畫，為最高階層之計畫，係以台灣地區領土為規劃對象，行政院經濟建設委員會為擬定機關，以「區域」為空間規劃單位，將全國之人口、產業、土地、實質設施、自然資源等在空間之配置，提供一長期發展之構想，其性質屬於目標性、指導性、政策性之概略指導原則。

二、區域計畫

區域計畫在整個計畫體系中居於中間協調之地位，係以一個「區域」為計畫單位，上承綜合開發計畫之指導，依循該區域之地理環境、土地

註1. 陳繼鳴，區域發展政策之探討，縣市綜合發展計畫講習班專業課程講義彙編，縣市綜合發展計畫資訊系統，內政部營

資源及社會經濟等條件，安排其適當具體之區位，使區域間之土地開發、經濟發展、人口成長與公佈，得以均衡發展，以達成促進土地及天然資源的保育利用、人口及產業活動合理分佈、加速並健全經濟發展，改善生活環境及增進公共福利之目的。

三、縣市綜合發展計畫

縣市綜合發展計畫在現行計畫體系中係為法定外之綜合性發展計畫，為縣市政建設之總藍圖，以縣市之全部行政轄區為單元，就縣市內之各種資源發展上之特性、條件及潛力，依台灣地區綜合開發計畫、區域計畫等上位計畫之指導，確立各縣市整體發展上應有之功能、地位及方向，據以研訂其目標，並根據此一目標，作整體性之分配，協調各種重大建設計畫，依序作整體性、連貫性之實施策略和方案，以因應區域發展、都市發展及縣市整體之需要。

四、都會區綜合發展計畫

都會區綜合發展計畫目前亦尚未具有法定地位，係屬為跨縣市行政轄區之發展計畫，遵循綜開計畫與區域計畫之指導，配合縣、市綜合發展計畫，以都會區之觀點，研訂未來空間發展模式，協調整合各部門建設計畫與方案，研定一套實質計畫，以作為都會區整體建設之藍圖，並可據為各都市計畫檢討、修訂之依據。

、區域計畫之推動實施

五、都市計畫及非都市土地使用計畫

都市計畫、非都市土地使用計畫係屬於最低層計畫，以區域計畫為其上階層之直接指導計畫；都市計畫所規範空間範圍為都市計畫法所制定之都市計畫區，對有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃，係為一規劃都市空間、維護都市生活環境、增進都市營運效率之實質發展計畫；而非都市土地使用計畫，將非都市土地劃分為九種使用分區及十八種用地，按計畫使用並實施管制使用，以達整體利用之目標。

六、部門發展計畫

部門發展計畫包括國家層級的部門發展計畫與地方層級的部門發展計畫。

(一) 國家建設部門發展計畫

國家建設的推動，必須有中長程的發展構想。國家建設部門發展計畫即為國家建設計畫中針對各部門中長程建設所訂定的發展計畫。如民國六〇年代的十大建設計畫、七〇年代的十二大建設、十四大建設、八〇年代的六年國建、以及八十九年十二月由經建會所擬的「新世紀國家建設計畫」（民國 90 至 93 年四年計畫暨民國 100 年展望）等。以九十一年五月卅一日行政院最新核定的「挑戰 2008：國家發展重點計畫」為例，其計畫內容就包括了幾個重要部門：

1. 經濟產業計畫：產業高值化計畫、觀光客倍增計畫、營運總部計畫。
2. 交通運輸計畫：全島運輸骨幹整建計畫。
3. 建設開發計畫：水與綠建設計畫、新故鄉社區營造計畫。
4. 教育文化計畫：E 世代人才培育計畫、文化創意產業發展計畫。
5. 研究發展計畫：國際創新研發基地計畫、數位台灣計畫。

(二) 地方部門發展計畫

地方層級的部門發展計畫包涵於縣（市）綜合發展計畫之中。縣（市）綜合發展計畫，包括實質、社會、經濟、行政等總體及部門發展的具體計畫。依據縣市綜合發展計畫實施要點之規定，縣市綜合計畫依照計畫年期，展望直轄市、縣市在未來國土、區域發展架構中之功能，並參照區域計畫相關內容，預測人口、經濟發展、就業需求、空間發展、聚落體系、區域性公共設施、生活環境水準等事項，擬定下列部門發展計畫：

1. 都市與鄉村聚落體系發展計畫
2. 公共設施計畫
3. 土地使用計畫
4. 交通運輸計畫
5. 教育文化發展計畫

6. 醫療保健計畫

並得視地方實際需要，就其他項目如觀光遊憩計畫、公害防治計畫、自然資源保育計畫、社會福利計畫及產業發展計畫等訂定部門發展計畫。

各部門計畫應分別表明下列事項：1. 計畫目標與採行策略 2. 與上位計畫、相關計畫之關係 3. 計畫內容 4. 分期分區發展計畫（應包括四年為期之中程建設實施方案） 5. 實施法令、機構、財源。

第二節 國土綜合開發計畫

「台灣地區綜合開發計畫」係由行政院經合會（經建會²的前身）於民國六十七年研擬，六十八年奉行政院核定實施，八十四年修正，八十五年易名為「國土綜合開發計畫」³，係以台灣地區為計畫範圍，以民國一百年為目標年，所規劃的一個目標性、指導性與政策性的長期計畫。

一、規劃重點

規劃重點包括：

(一) 國土經營管理分區劃設

國土經營管理分區分為：「限制發展地區」及「可發展地區」。限制發展地區由政府循環境影響評估程序開發，可發展地區由開發者提供開發區內所需公共設施，繳交關聯費後，准予變更開發使用。

(二) 發展許可制實施

區位適當、價位合宜的土地，經由開發者規劃並提供回饋後，准許開發利用。

(三) 土地使用計畫體系調整

調整土地使用計畫體系為「國家綜合發展計畫」與「直轄市、縣（市）綜合發展計畫」二級。在縣市綜合發展計劃公告實施後，都市土地，依都市計畫法實施都市計畫及管制。非都市土地，仍舊依據非都市土地使用計畫、編定各種使用地，並實施管制。

註2. 行政院經濟建設委員會。

註3. 行政院 85.11.18 台內字第 40822 號准予備查

(四) 加強民間參與

將亞太營運中心建設目標列入國土規劃重點配合項目，以產業發展與基礎建設，鼓勵民間積極參與，配合台灣成爲亞太營運中心。

(五) 總量管制及成長管理

直轄市、縣市主管機關核准的開發許可及新訂或擴大都市計畫，必須有總量和分年分量的管制。其主要理念爲：

1. 以土地使用分區管制與地方綜合發展計畫爲實施之基礎。
2. 從透過管制外部效果之手段、走向管理策略之運用。
3. 執行成長管理的政治權力，有中央化的趨勢，政府透過獎懲措施，要求各層級一致性與配合。
4. 兼顧環保與經濟發展之均衡。
5. 採策略組合方法，解決地方發展問題。
6. 透過公共設施之提供，指導都市發展，控制開發品質與速度，達到財政平衡之效果。
7. 主要來自環保聯盟、民眾參與與政府首長的支持。
8. 考量整體均衡，重新架構人地空間關係，結合發展許可制，管制開發總量（計畫區最大人口數）與品質，追求永續發展之目標。

二、空間架構

未來台灣地區的空間架構依其發展，分成國際、全國、區域以及地方四個階層：

- (一) 國際階層：一心，建設台灣成爲亞太營運中心。
- (二) 全國階層：二軸，西部成長管理軸（北、中、南都會帶）、東部策略發展軸及離島振興區。
- (三) 區域階層：三都會帶，包括北部都會帶、中部都會帶、南部都會帶。
- (四) 地方階層：二十生活圈。
 1. 都會生活圈：臺北、桃園、新竹、臺中、臺南、高雄。
 2. 一般生活圈：宜蘭、基隆、苗栗、彰化、南投、雲林、嘉義、

新營、屏東、花蓮、臺東。

3. 離島生活圈：澎湖、馬祖、金門。

(表4-2) 未來台灣地區空間架構

空間架構		架構內容
國際階層		亞太營運中心
全國階層		西部成長管理軸、東部策略發展軸、離島振興帶
區域階層		北部、中部、南部都會帶
地方階層	二十都會生活圈	台北、桃園、新竹、台中、台南、高雄
	一般生活圈	宜蘭、基隆、苗栗、彰化、南投、雲林、嘉義、新營、屏東、花蓮、台東
	離島生活圈	澎湖、金門、馬祖

資料來源：國土綜合開發計畫（85年12月）

第三節 區域計畫

一、區域計畫之意義

區域計畫係基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，而制定之區域發展計畫。

區域計畫係以一個或一個以上之大都市（中心都市）為核心，將其都市化影響所及之毗連地區依人口增加、都市成長、土地及其他資源利用、經濟發展、社會結構、地理環境、文化傳統等發展趨勢與因素，分別劃定新社區、工業區、農業區、遊憩區、綠帶區、港口區、機場區等範圍，再以交通網予以脈絡貫通，使整個區域構成一個經濟的社會的整體，然後擬定計畫進一步實施。

二、區域計畫之劃分

(一) 初始之劃分

1. 劃分因素

台灣區域計畫之區域劃分，於民國五十八年按：(1) 行政區劃 (2) 地形 (3) 主要城市 (4) 氣象 (5) 人口成長率 (6) 產業結構 (7) 交通 (8) 工業地帶 (9) 都會區 (10) 水資源 (11) 礦產分布等十一個因素；並參考：(1) 氣象預報區 (2) 給水區 (3) 郵政投遞區 (4) 公路運輸區等已有功能分區。

2. 區域範圍

劃分成七個區域：

- (1) 北區區域：台北市、基隆市、台北縣、桃園縣。
- (2) 中區區域：台中市、台中縣、南投縣、彰化縣。
- (3) 南區區域：台南市、高雄市、台南縣、高雄縣、屏東縣。
- (4) 新苗區域：新竹縣、苗栗縣。
- (5) 雲嘉區域：雲林縣、嘉義縣。
- (6) 宜蘭區域：宜蘭縣。
- (7) 東區區域：花蓮及台東。

(二) 區域劃分之修訂

1. 修訂重點

民國六十七年行政院指示，依據台灣將來二十年國土開發的遠景，通盤檢討訂定的區域計畫，其重點有兩項：

- (1) 依據將來的發展趨勢與地理環境，把目前的七個區域擴大範圍，調整為四個區域。
- (2) 對於將來區域計畫的實施，訂定方針，將採三級制，即大區域、都市區域、與縣區。

2. 考慮因素

將七個區域修訂為四個區域，主要基於以下三個考慮：〈錢學陶，1990⁴〉

(1) 地理環境的重新衡量

台灣本島原為一個國土綜合開發的整體，當初訂定七個區域計畫，難免打破自然形勢，劃分過細，若同時並舉進行建設，財力有所不逮，若分別先後，則又有失均衡發展，故重新調整為四個區域，容易協助開發的步調，合理籌措財源。

(2) 基於政治上的考慮

在現有既成的地方行政區域之上，再作過細的分區劃界，易造

成偏狹的地方觀念的養成或加深，如依大經濟地理的範圍，分為四區域建設，基於共同互依的利益，可化除地方觀念，集中人力財力投入國土開發的行列。

(3) 迎合將來都市化的趨勢

人口與產業必然朝向大都市集結，如此都市愈膨脹，其擴散作用大，而使得腹地乃至更遠的地區都進入都市的勢力圈，此外台灣全島的距離由於交通運輸網的建立而大幅縮短，區域單位自然隨之減少，所以擴大區域計畫，則有助於區域間以及城市與鄉村的平衡發展。

(三) 現行區域計畫之範圍

經上述修正後，現行四個區域的範圍為：

1. 北部區域計畫

北部區域計畫範圍包括台北市、基隆市、桃園縣、台北縣、新竹縣、新竹市、宜蘭縣等七個縣市之全部行政轄區，總面積為 7,347.27 平方公里，於民國七十二年五月九日公告實施，而非都市土地使用編定於七十三年十月完成編定。該計畫第一次通盤檢討於八十四年十一月二十四日公告實施。

2. 中部區域計畫

中部區域計畫範圍包括台中市、台中縣、南投縣、彰化縣、雲林縣、苗栗縣等六個縣市之全部行政轄區，總面積為 10,506.8 平方公里，於民國七十一年五月二十日公告實施，而非都市土地使用編定於七十三年十一月完成編定。

3. 南部區域計畫

南部區域計畫範圍包括高雄市、高雄縣、台南市、台南縣、屏東縣、嘉義市、嘉義縣、澎湖縣等八個縣市之全部行政轄區，總面積為 10,002.8 平方公里，於七十三年八月二十日公告實施，而非都市土地使用編定於七十五年十一月完成編定。

註4. 錢學陶，都市計畫學導論，茂榮圖書公司，1990年。

4. 東部區域計畫

範圍包括花蓮縣、台東縣之全部行政轄區，總面積為 8,143.82 平方公里，於七十三年八月一日公告實施，而非都市土地使用編定於七十四年十一月完成編定。

第四節 縣市綜合發展計畫

縣市綜合發展計畫是縣〈市〉政建設的長期性、目標性藍本。其主要目的在於針對縣內不同發展背景與特性、研擬人口、產業、實質建設、天然資源等在空間上之最適配置，期將有限資源作最有效利用，促進整合性發展。民國七十五年全國行政會議決議，由內政部會同台灣省政府協助各縣市積極辦理各縣市綜合發展計畫，同時訂定「推動縣市綜合發展計畫工作計畫」，並報請行政院核准實施，全程計十二年〈民國七十六至八十九年〉分兩個階段陸續推動進行各縣市綜合發展計畫。〈註⁵〉

一、縣市綜合發展計畫之內涵

縣市綜合發展計畫宜依其功能與性質賦予應有之實質內涵：〈註⁶〉

(一) 陳明國土區域發展計畫及相關上位計畫之內容、政策、構想或方案、說明綜合發展之關係與配合情形

1. 台灣地區綜合開發計畫對本縣市之發展政策。
2. 區域發展計畫本縣市之相關內容。
3. 相關上位部門計畫關係本縣市發展之內容。
4. 政府決策與本縣市綜合發展相關內容。
5. 說明縣市綜合發展與上述計畫之關係，功能地位與應配合或實施之內容。

(二) 相關計畫或方案之描述，說明綜合發展之關係與配合情形

1. 相鄰地區之發展計畫、本縣市應協調配合事項。
2. 縣市內已成立之都市計畫、產業開發計畫〈工業區〉、觀光資源開發計畫等等。

註5. 桃園縣市綜合發展計畫，縣市綜合發展計畫資訊系統，2002，內政部營建署。

註6. 柯鄉黨，縣市綜合發展整體規劃之簡介，縣市綜合發展計畫講習班專業課程講義彙編，縣市綜合發展計畫資訊系統，2002，內政部營建署。

3. 說明與綜合發展之關係、擬採取之配合或規劃行動等。

(三) 現況之說明

1. 現況之說明係將本縣市自然、人文、環境等現況、特性、問題作全盤描述。
2. 說明應根據資料分析、現況調查及民意調查資料而得，儘量求其客觀可靠，能掌握真實情況為原則。
3. 說明項目包括：
 - (1) 地理與自然環境。
 - (2) 經濟與產業發展情況。
 - (3) 人口成長、結構、分布、變遷動態等。
 - (4) 社會文化情況。
 - (5) 可利用人文、自然資源。
 - (6) 實質發展情況與空間結構（都市與農村聚落系統）。
 - (7) 景觀與生態情況。
 - (8) 生活環境與設施情況。
 - (9) 市鄉鎮發展情況。

(四) 發展展望

1. 發展展望係對本縣市中程發展之預測、發展方向之展視、與國家或區域之未來發展動向是分不開的，故展望的空間範圍需擴及國家或區域，展望的層面可能及於經濟、文化、社會等非實質範疇。
2. 展望內容儘可能包括：
 - (1) 展視本縣市在國家、區域架構中之未來功能。
 - (2) 展視未來（中期十 ~ 十二年）本縣市可能之：
 - A. 經濟發展情況（可參照上位計畫）。
 - B. 人口構成、變遷、分布、特質（可參照上位計畫）。
 - C. 就業需求及其空間分布（部分可參上位計畫）。
 - D. 社會文化變遷與需求。
 - E. 空間結構（都市及鄉村聚落體系，可參照上位計畫）。

- F. 生活與生產設施需求。
- G. 可能利用之人文社會、自然資源。

(3) 各市鄉鎮發展展望。

(五) 發展政策、發展目標、政策或策略

1. 發展政策係綜合國土、區域計畫、上位部門計畫有關本縣市發展之政策形成。
2. 發展目標須能反映政府政策、發展方向、問題與需要、目標須明確扼要，能連貫整個綜合發展內容為度，不宜流於繁瑣。
3. 為達成此發展目標可能採行之政策或策略宜有扼要描述，用以導引或統籌爾後相關部門之規劃方針。

(六) 發展計畫

1. 參照有關資料，發展計畫可歸納為下列分項計畫（部門計畫）項目：
 - (1) 都市與鄉村發展計畫包括都會區、都市與鄉村之規劃建設。
 - (2) 產業發展計畫包括農漁牧業、工商業之發展、開發及有關之建設。
 - (3) 資源開發計畫包括水、土地、礦產、觀光等資源之開發及相關設施之建設。
 - (4) 交通運輸計畫包括交通運輸系統與設施之規劃建設。
 - (5) 社會文化發展計畫包括社會福利、教育、文化、古蹟等之發展、維護或相關設施之建設。
 - (6) 環境改進計畫包括生活與生產環境改善、有關設施建設、災害、公害防治等。
 - (7) 各市鄉鎮發展綱要，指導各市鄉鎮發展。
2. 計畫陳述內容（總計畫或分項計畫）：
 - (1) 計畫政策與構想。
 - (2) 上位計畫、相關計畫之關係。
 - (3) 具體陳述發展或建設內容。

- (4) 發展或建設優先順序。
- (5) 實施法令機構及財政資源。
- (6) 市鄉鎮發展事項。
- (7) 其他事項。

(七) 建設優先順序

為指導建設事業計畫擬定時，能循目標容易達成，須衡量效益與波及效果大、問題或需要緩急程度、符合整體性、連貫性等等因素、策定建設優先順序、並作分析說明，以引導資源有效分配、減少各事業機關本位主義或各地方之爭執。

(八) 實施計畫

參照計畫內容、建設優先順序，考量 2～4 年內可動用財政資源、實施工具選擇優先實施項目策定實施計畫，以切實可行為要，內容包括：

- 1. 計畫名稱。
- 2. 實施地點。
- 3. 實施機關及關係主管機關。
- 4. 整體計畫內容：
 - (1) 總事業費。
 - (2) 計畫概要。
- 5. 實施期間。
- 6. 短期 2-4 年計畫內容：
 - (1) 分年列經費與計畫概要。
 - (2) 實施計畫納入年度計畫或專案計畫實施。

二、縣市綜合發展計畫內容〈註⁷〉

(一) 部門項目

縣市綜合發展計畫因綜合實質部門和非實質部門，所需考慮的項目將非常多，各縣市宜視規劃人力、經費、時間、資料可用程度，和地方本身實際需要，選擇重要部門進行規劃。重要參考部門項目

註7. 柯鄉黨，縣市綜合發展整體規劃之簡介，2002。

如下：

1. 規劃基本部門

- (1) 人口
- (2) 產業經濟
- (3) 發展沿革
- (4) 自然環境與資源

2. 實質部門

- (1) 土地使用
- (2) 交通運輸
- (3) 公共設施
- (4) 公用設備
- (5) 觀光遊憩
- (6) 水資源
- (7) 景觀

3. 非實質部門

- (1) 社會發展
- (2) 社會救濟
- (3) 教育文化
- (4) 醫療保健
- (5) 環境衛生
- (6) 公害防治
- (7) 公共安全

(二) 規劃工作項目與內容

縣市綜合發展計畫的規劃工作項目及規劃步驟如下：

1. 規劃籌備階段

(1) 研擬工作計畫

- A. 選擇規劃部門
- B. 選擇適當的規劃團體及其成員

C. 概估並籌措規劃經費

(2) 籌組策定委員會成員，包括：

- A. 縣〈市〉長
- B. 縣〈市〉一級單位主管
- C. 中央代表〈包括經建會及研考會代表〉
- D. 學者專家
- E. 民意代表

2. 現況分析與預測階段

(1) 資料蒐集與調查

- A. 二手資料蒐集
- B. 相關計畫及法令蒐集
- C. 現地調查
- D. 專家意見調查
- E. 民意調查
- F. 行政人員訪談

(2) 現況分析

- A. 現況分析〈客觀資料分析〉
- B. 價值觀分析〈主觀資料分析〉

(3) 發展問題初擬

- A. 問題說明
- B. 解決策略初擬

(4) 預測及未來展望

- A. 本縣〈市〉的自然發展趨勢
- B. 區域或國家各種政策在本縣〈市〉的發展展望
- C. 各鄉鎮的發展趨勢及展望
- D. 本縣〈市〉發展上下限〈綜合前三項結果〉

3. 課題、目標、對策研擬階段

- (1) 課題及解決策略研擬〈由規劃師研擬〉
 - (2) 課題及對策研討會
 - (3) 發展方針及目標擬定
4. 部門計畫研擬階段
- (1) 部門發展構想
 - A. 發展構想
 - B. 與上位計畫、相關計畫的關係
 - (2) 部門工作方案
 - A. 工作或建設方案內容
 - B. 人力配合計畫〈實施機構〉
 - C. 財務計畫〈財源籌措及分擔〉
 - D. 法令依據
 - (3) 計畫評估
 - A. 建設或工作方案之預期效益〈經濟效益可行性評估〉
 - B. 行政技術可行性評估
 - C. 政治可行性評估
 - D. 財務可行性評估

第五節 都市計畫

都市計畫種類依計畫性質而言，可分為市（鎮）計畫、鄉街計畫與特定區計畫；依計畫位階而言，可分為主要計畫與細部計畫；依計畫時序而言，可分為新擬定計畫與通盤檢討計畫；而通盤檢討計畫依檢討範圍又可分為全面性通盤檢討計畫、部分性通盤檢討計畫、擴大都市計畫以及合併通盤檢討計畫；依時效而言，可分為定期性通盤檢討計畫與非定期性通盤檢討計畫。〈註⁸〉

一、依都市發展性質分類

(一) 市（鎮）計畫

註8. 林英彥等，1998年，頁：11-15

係指為市（鎮）級以上地區，或上級政府指定之地區所擬定之都市計畫。依據都市計畫法第十條規定，下列地區應擬定市（鎮）計畫：

1. 首都、直轄市。
2. 省會、省轄市。
3. 縣（局）政府所在地及縣轄市。
4. 鎮。
5. 其他經內政部或省政府指定應依都市計畫法擬定市（鎮）計畫之地區。

（二）鄉街計畫

係指為鄉公所所在地、或聚集人口和工商業人口達到某一規模和某一比例地區、或上級政府指定之地區所擬定之都市計畫謂之。依據都市計畫法第十一條規定，下列地區應擬定鄉街計畫：

1. 鄉公所所在地。
2. 人口集居五年前已達三千人，而在最近五年內已增加三分之一以上之地區。
3. 人口集居達三千人，而其中工商業人口佔就業總人口 50%以上之地區。
4. 其他經省、縣（局）政府指定應依都市計畫法擬定鄉街計畫之地區。

（三）特定區計畫

係指為特定目的而擬定之都市計畫謂之。依據都市計畫法第十二條規定，為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。

二、依計畫位階分類

無論市（鎮）計畫、鄉街計畫，依位階可分為主要計畫和細部計畫兩種。

（一）主要計畫

係指為實質發展所擬定的指導計畫謂之。其特性如下：

1. 指導性

主要計畫係指依都市計畫法第十五條所定之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則，因此具備有指導性。

2. 綜合性

主要計畫包括計畫範圍內自然的、環境的、社會的、經濟的、藝術的、財政的等各種因素的綜合，因此具備有綜合性。

3. 長期性

主要計畫是為未來作計畫，為未來廿五年作計畫，因此是長期性的。

4. 全盤性

主要計畫包括計畫區內各種土地使用分區、交通運輸、公共設施等之配置，因此是全盤性的計畫。

(二) 細部計畫

係主要計畫範圍內全部或一部分地區作更詳細的計畫謂之。其特性如下：

1. 執行性

細部計畫係指依據都市計畫法第二十二條之規定所為之細部計畫書圖，作為實施都市計畫之依據，因此它是具備執行性的。

2. 具體性

細部計畫內容包括土地使用管制和事業及財務計畫，因此它市具體可行的。

3. 中短期性

主要計畫有關實體進度之規定，係指應就其主要計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫布實施後，最多二年完成細部計畫，並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。所以說，細部計畫數於五年之中短期計畫

4. 局部性

細部計畫範圍為主要計畫之一部分，因此它是局部性的。

三、依計畫性質分類

無論市（鎮）計畫、鄉街計畫和特定區計畫，或者是主要計畫和細部計畫，當計畫屬於第一次計畫者，為新擬定計畫；針對同一地區爾後再計畫者，為通盤檢討計畫。

(一) 新擬定計畫

係指依據都市計畫法第十、十一、十二條規定對某地區新訂市（鎮）計畫、鄉街計畫、特定區計畫謂之。

(二) 通盤檢討計畫

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更，但擬定計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次。因此，所謂通盤檢討計畫係指原有都市計畫發布實施一段時間後，依據發展情況之不同，並參考民眾建議作必要之變更謂之。而通盤檢討依檢討範圍及檢討時效，又可分為不同型態：

1. 依檢討範圍分類

(1) 全面性通盤檢討計畫

所謂全面性通盤檢討計畫係指就都市計畫法第十五條或第二十二條所規定之事項全部檢討。全面性通盤檢討也必須包括計畫範圍的全部性。

(2) 部分性通盤檢討計畫

係指針對都市計畫法第十五條及第二十二條所規定之事項部分檢討謂之。例如台北市商業區主要計畫通盤檢討計畫只針對商業區進行檢討，即屬部分性通盤檢討。

(3) 擴大都市計畫

係指都市計畫地區配合實際需要，擴大原都市計畫範圍重行修訂之。

(4) 合併通盤檢討

係指相鄰接之都市計畫，合併辦理通盤檢討謂之。

2. 依檢討時效分類

(1) 定期性通盤檢討計畫

係指原都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次謂之。

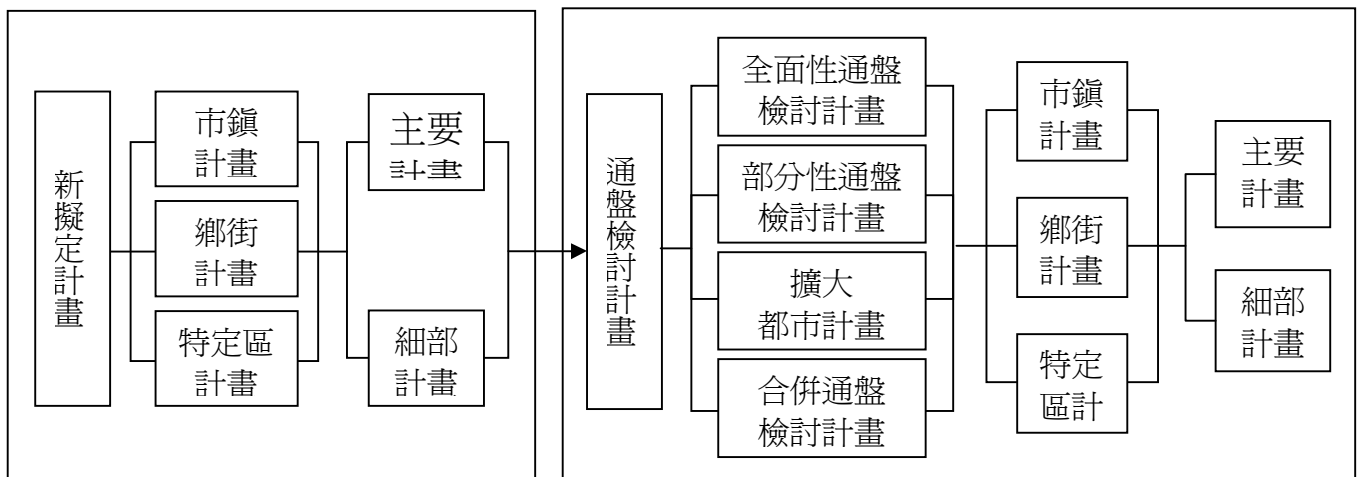
(2) 非定期性通盤檢討計畫

都市計畫發布實施未滿二年，遇有下列情事之一，得通盤檢討。

- E. 戰爭、地震、水災、風災或其他重大事變遭受損害；為避免重大災害發生；為適應國防或經濟發展需要；為配合中央或省(市)興建重大設施等規定辦理變更致使原計畫無法配合。
- F. 區域計畫公告實施後，原已發布實施都市計畫不能配合者。
- G. 都市計畫實施地區行政界線重新調整，原計畫無法配合者。
- H. 內政部指示為配合都市計畫地區實施應即辦理通盤檢討者。
- I. 合併辦理通盤檢討者。
- J. 辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫需一併檢討者。

上述都市計畫種類雖從性質、位階與時序加以分類，惟在分類上部分有重疊，為使其關係更為明瞭，下圖說明其從屬關係。

圖左半部為新擬定計畫，有市(鎮)計畫、鄉街計畫、特定區計畫，而每一個計畫又有主要計畫與細部計畫之分；圖右半部為通盤檢討計畫，除了仍屬於市(鎮)計畫、鄉街計畫、特定區計畫外，依通盤檢討性質又有全面性通盤檢討、部分性通盤檢討、擴大都市計畫和合併檢討計畫之分。



(圖4-1) 都市計畫種類關係圖

第六節 都市土地使用分區管制⁹

都市計畫範圍內之土地得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。(都 32)其管制內容如下：

一、管制範圍

都市土地使用分區管制範圍包含兩大部分，一為「使用分區管制」，二為「量體管制」。主要是針對建築及使用性質就下列事項予以管制：一、土地使用性質及相容使用類別。二、人口密度。三、建築物之高度。四、建築物之建蔽率。五、建築基地面積大小。六、鄰棟間隔面積。七、庭院之大小(前、後、側院)。八、鄰棟間隔的大小。九、整體開發面積的大小。十、綜合設計放寬規定。十一、地下停車場、離街停車場及裝卸之大小及數量。十二、廣告與招牌。十三、為保持及促進社區之衛生、安全、舒適及一般福利為目的及他規定事項。

二、管制標準

(一) 使用分區管制

台灣地區使用分區管制方式包括有：正面列舉、負面列舉、條件許可及績效標準管制¹⁰等方式。

1. 住宅區

為保護區居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。

(1) 台灣省

台灣省施行細則有關住宅使用管制規定採下列標準：

A. 負面列舉

凡影響居位寧靜、安全及衛生之工業、如汽機車修理業、客貨

註9. 林英彥等，都市計畫與行政，國立空中大學印行，1998/08，P213-230。

註10. 所謂「正面列舉」係指列舉可供使用之項目；所謂「負面列舉」係指列舉不得使用之項目；所謂「條件許可」係指滿足規定之條件時可供使用，如台灣省面臨 12 公尺以上道路者，得設置計程車客運業；所謂「績效管制」係指可供滿足規定之績效等項目使用，如使用電力及氣體燃料超過 3 馬匹，電熱超過 30 千瓦，廠房 100m² 以上者，不得設置於台灣省住宅區內。

運行業、加油站、爆竹煙火、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館等均不得設置。

B. 附條件式許可

符合下列條件得於住宅區內設置：

- a. 計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨 12 公尺以上道路者。
- b. 訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准者。
- c. 大型商場（店）及飲食店面臨 15 公尺以上道路，地下第一層或地上第一層、第二層，依照建築技術規則規定加倍附設停車空間，大型商場或樓地板面積超過 600 平方公尺之飲食店其建築物與鄰地間保留 4 公尺以上之空地者。

C. 績效標準

使用電力及氣體燃料超過 3 匹馬力，電熱超過 30 千瓦作業廠房之樓地板面積合計在 100 平方公尺以上或地下層無自然通風口者不得於住宅區內設置。

(2) 台北市

台北市土地使用分區管制規則有關住宅區使用管制規定，採下列標準：

- A. 正面列舉：允許使用。
- B. 條件式許可：附條件允許使用以及部分附條件允許使用。
- C. 原有不合規定之使用：又可分為嚴重破壞環境品質者、與主要使用不相容或部分與主要使用不相容者，不屬於前二類者。
(詳細規定請參閱表 4-6)

(3) 高雄市

高雄市土地使用分區施行細則有關住宅區使用管制規定，採下列標準：

A. 負面列舉

包括工業、戲院、電影院、遊藝場、保齡球館、攤販集中場、旅館酒家等特種行業、出租用之倉庫。

B. 條件式列舉

項目包括：

- a. 超級市場或飲食店僅限於地面第一層及地下第一層。
- b. 國際觀光旅館。
- c. 績效標準：與台灣省施行細則同。

(表4-3) 台北市住宅區有關使用規定一覽表

組別編號	組別名稱	住宅區						組別編號	組別名稱	住宅區					
		住1	住2, 2-1, 2-2	住3	住3-1, 3-2	住4	住4-1			住1	住2, 2-1, 2-2	住3	住3-1, 3-2	住4	住4-1
1	獨立雙拼住宅	○	○	○	○	○	○	30	金融保險業 (其他項目)				△		△
2	多戶住宅	△	○	○	○	○	○		(銀行、合作金庫、信用合作社)		△	△	△	△	△
3	寄宿住宅			○	○	○	○		(農會信用部)		△	△	△	△	△
4	學前教育設施	△	○	○	○	○	○		(信託投資業、保險業)			△	△	△	△
5	教育設施 (其他項目)		○	○	○	○	○	31	修理服務業						
	(小學)	△	○	○	○	○	○	32	娛樂服務業 (其他項目)						
6	社區遊憩設施	○	○	○	○	○	○		(電影院、錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業)						
7	醫療保健服務業 (其他項目)		△	○	○	○	○	33	健身服務業				△	△	△
	(精神病院)		△	△	△	△	△	34	特種服務業	x	x	x	x	x	x
8	社會福利設施 (其他項目)	△	△	○	○	○	○	35	駕駛訓練場						
	(托兒、托老、身心障礙設施)	△	△	○	○	○	○	36	殮葬服務業						
9	社區通訊設施	○	○	○	○	○	○	37	旅遊及運輸服務業 (其他項目)				△		△
10	社區安全設施	○	○	○	○	○	○		(旅遊業辦事處)			△	△	△	△
11	大型遊憩設施								(營業性停車空間)			△	△	△	△
12	公用事業設施	△	△	△	△	△	△		(計程車客運業、小客車租賃業車輛調度場)				△		△
13	公務機關	△	△	△	△	○	○	38	倉儲業 (其他項目)						
14	人民團體				○	○	○		(遊覽汽車客運車輛調度場)						
15	社教設施	○	○	○	○	○	○	39	一般批發業						
16	文康設施	△	△	△	○	○	○	40	農產品批發業						
17	日常用品零售業 (其他項目)	△	△	△	△	△	△	41	一般旅館業 (旅館)				△	△	△
	(飲食成品、糧食、水果)	△	△	△	△	△	△		(觀光旅館)				△	△	△
18	零售市場		△	△	△	△	△	42	國際觀光旅館				△	△	△
19	一般零售業甲組 (其他項目)			△	△	△	△	43	攝影棚						
	(中西藥品、種子、園藝及用品)			△	△	△	△	44	宗祠及宗教建築		△	△	△	△	△
20	一般零售業乙組 (其他項目)				△	△	△	45	特殊病院	x	x	x	x	x	x
	(5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14)			△	△	△	△	46	施工機料及廢料堆置或處理	/	/				
21	飲食業		△	△	△	△	△	47	容易妨害衛生設施甲組 (其他項目)	x	x	x	x	x	x
22	餐飲業				△	△	△		(廢棄物處理場(廠))	x	x	x	x	x	x
24	特種零售業甲組 (其他項目)							48	容易妨害衛生設施乙組 (其他項目)	x	x	x	x	x	x
	(油漆、塗料、顏料、染料)	/	/						(靈灰塔(堂))	x	x	x	x	x	x
25	特種零售業乙組 (其他項目)							49	農藝及園藝業	○	○	○	○		
	(爆竹煙火業)							50	農業及農業建築						
	(蛇類、化工原料)	/	/					51	公害最輕微之工業 (其他項目)	/	/	△	△	△	△
26	日常服務業		△	△	△	△	△		(製茶業)	/	/	△	△	△	△
27	一般服務業 (其他項目)				△	△	△	52	公害較輕微之工業	/	/			△	△
	(視障按摩業)				△	△	△	53	公害輕微之工業	x	x	x	x	x	x
	(不包括汽車保養所及洗車)					△	△	54	公害較重之工業	x	x	x	x	x	x
	(機車修理業、汽車保養所)				△	△	△	55	公害嚴重之工業	x	x	x	x	x	x
28	一般事務所			△	△	△	△		(危險物品及高壓氣體儲藏、分裝業)	x	x	x	x	x	x
29	自由職業事務所		△	△	△	△	△	56	危險性工業	x	x	x	x	x	x
									策略性產業						
備註	1 ○代表允許使用 2 △代表附條件允許使用 3 ※代表限於原有合法建築物 4 原有不合規定之使用： 第一類：嚴重破壞環境品質者 第二類：與主要部份不相容者 第三類：不屬於前兩類者(空白表之)							5 組別內之數字為項目序號 6 策略性產業之項目： (1) 資訊服務業。(2) 產品包裝設計業。(3) 機械設備租賃業。(4) 產品展示服務業。(5) 文化藝術工作室(三百六十平方公尺以上)。(6) 劇場、舞蹈表演場。(7) 剪接錄音工作室。(8) 電影電視攝製及發行業。							

資料來源：台北市政府都市發展局

2. 商業區

為促進商業對發展而劃定、其土地及建築物之使用不得有礙商業之便利。

(1) 台灣省

台灣省施行細則有關商業區使用管制規定採下列標準：

A. 負面列舉

凡影響商業發展之工業，火葬場、動物屍體焚化場、墳場，廢棄物堆置、處理、轉運場，屠宰場，毒性化學物質儲存場所，危險物品及高壓氣體儲存分裝，畜禽舍，乳品工廠、堆肥廠等均不得設置。

B. 條件式許可

項目包括：

- a. 廢棄物堆置場經目的事業主管機關依法審查核准者。
- b. 加油站附設之地下油池。

C. 績效標準

使用電力及氣體燃料超過 15 匹馬力、電熱超過 60 千瓦、或作業廠房之樓地皮面積合計在 300 平方公尺以上者、但報廢印刷及冷藏不在此限。

(2) 台北市

台北市土地使用分區管制規則有關商業區使用管制規定詳如表 4-7。

(3) 高雄市

高雄市施行細則中有關商業區使用管制規定方式包括負面列舉、條件式許可與績效標準，與台灣省大致相同。

(表4-4) 台北市商業區有關使用規定一覽表

組別編號	組別名稱	商業區				組別編號	組別名稱	商業區			
		商一	商二	商三	商四			商一	商二	商三	商四
1	獨立雙拼住宅						金融保險業(其他項目)	△	○	○	○
2	多戶住宅	○	○	○	○	30	(銀行、合作金庫、信用合作社)	△	○	○	○
3	寄宿住宅						(農會信用部)	△	○	○	○
4	學前教育設施	○	○	○	○		(信託投資業、保險業)	△	○	○	○
5	教育設施(其他項目)	○	○	○	○	31	修理服務業		○	○	○
	(小學)	○	○	○	○		娛樂服務業(其他項目)		△	△	△
6	社區遊憩設施	○	○	○	○	32	(電影院、錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業)	△	△	△	△
	醫療保健服務業(其他項目)	○	○	○	○		33	健身服務業	○	○	○
7	(精神病院)	△	△	△	△	34	特種服務業		△	△	△
	社會福利設施(其他項目)	○	○	○	○	35	駕駛訓練場				
8	(托兒、托老、身心障礙設施)	○	○	○	○	36	殮葬服務業		△	△	
	社區通訊設施	○	○	○	○	37	旅遊及運輸服務業(其他項目)	△	○	○	○
社區安全設施	○	○	○	○	(旅遊業辦事處)		△	○	○	○	
11	大型遊憩設施						(營業性停車空間)	△	○	○	○
12	公用事業設施	△	△	△	△		(計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場)	△	○	○	○
13	公務機關	○	○	○	○	38	倉儲業(其他項目)				
14	人民團體	○	○	○	○		(遊覽汽車客運車輛調度停放場)				
15	社教設施	○	○	○	○	39	一般批發業		△	○	○
16	文康設施	○	○	○	○	40	農產品批發業				
17	日常用品零售業(其他項目)	○	○	○	○	41	一般旅館業(旅館)	△	○	○	○
	(飲食成品、糧食、水果)	○	○	○	○		(觀光旅館)	△	○	○	○
18	零售市場	○	○	○	○	42	國際觀光旅館	△	○	○	○
19	一般零售業甲組(其他項目)	○	○	○	○	43	攝影棚				
	(中西藥品、種子、園藝及園藝用品)	○	○	○	○	44	宗祠及宗教建築	△	△	△	△
20	一般零售業乙組(其他項目)	○	○	○	○	45	特殊病院	x	x	x	x
	(5.6.7.8.9.10.11.12.13.14)	○	○	○	○	46	施工機料及廢料堆置或處理				
21	飲食業	○	○	○	○	47	容易妨害衛生設施甲組(其他項目)	x	x	x	x
22	餐飲業	○	○	○	○		(廢棄物處理場(廠))	x	x	x	x
24	特種零售業甲組(其他項目)	○	○	○	○	48	容易妨害衛生設施乙組(其他項目)	x	x	x	x
	(油漆、塗料、顏料、染料)	○	○	○	○		(靈灰塔(堂))	x	x	x	x
25	特種零售業乙組(其他項目)			○	○	49	農藝及園藝業				
	(爆竹煙火業)			△	○	50	農業及農業建築				
26	(蛇類、化工原料)			○	○	51	公害最輕微工業(其他項目)	○	○	○	○
	日常服務業	○	○	○	○		(製茶業)	○	○	○	○
27	一般服務業(其他項目)	○	○	○	○	52	公害較輕微之工業	△	△	△	△
	(視障按摩業)	○	○	○	○	53	公害輕微之工業	/	/	/	/
	(不包括汽車保養所及洗車)					54	公害較重之工業	x	x	x	x
	(機車修理業、汽車保養所)	○	○	○	○	55	公害嚴重之工業	x	x	x	x
28	一般事務所	○	○	○	○	56	(危險物品及高壓氣體儲藏、分裝業)	x	x	x	x
29	自由職業事務所	○	○	○	○		危險性工業	x	x	x	x
							策略性產業				
備註	1 ○代表允許使用 2 △代表附條件允許使用 3 ※代表限於原有合法建築物 4 原有不合規定之使用： 第一類：嚴重破壞環境品質者 第二類：與主要部份不相容者 第三類：不屬於前兩類者(空白表之)						5 組別內之數字為項目序號 6 策略性產業之項目： (1) 資訊服務業。(2) 產品包裝設計業。(3) 機械設備租賃業。(4) 產品展示服務業。(5) 文化藝術工作室(三百六十平方公尺以上)。(6) 劇場、舞蹈表演場。(7) 剪接錄音工作室。(8) 電影電視攝製及發行業。				

3. 工業區

工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。

(1) 台灣省

台灣省施行細則有關工業區使用管制規定採下列標準：（註¹¹）

- A. 負面列舉方式：適用於乙種工業區。
- B. 正面列舉方式：適用於特種工業區。
- C. 許可制：適用於乙種工業區。內容包括：
 - a. 與工業營運有關之研發、推廣及服務業辦公室，工廠必要附屬設施，公共及共用設施等之有關規模、計畫內容與實際需要採許可制。
 - b. 大形展示中心或商務中心之面積超過 1 公頃或樓地板面積超過工業區申請總樓地板面積 15%者。
 - c. 物流中心業、倉儲批發業績地面積在 1 公頃以上，5 公頃以下，面臨 20 公尺以上道路及軟體工業區。

(2) 台北市

台北市土地使用分區管制規則中有關三種工業區管制方式，為正面列舉、允許使用與附條件允許使用。

(3) 高雄市

高雄市施行細則中對於工業區使用管制規定性質和台灣省施行細則之規定大略相同。

4. 風景區

為保育及開發自然風景而劃定。使用管制均採正面列舉方式、項目包括住宅、宗祠與宗教建築、招待所、旅館、遊樂設施、農業建築、紀念建築等。

5. 保存區

註11. 台灣省施行細則第十五條規定，工業區分為特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區。其中特種工業為甲乙兩種以外之工業；甲種工業為輕工業與無公共危險之工業；乙種工業為公害輕微之工業。

保存區內之使用分區，為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、民俗及有關文物及自然景觀之使用為限。

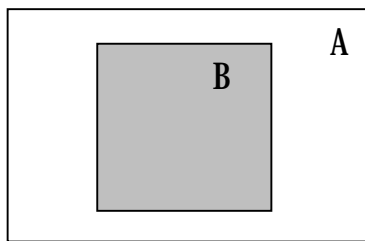
台灣省部分之保存區為保障私有土地所有權人權利其土地允許使用受限制因而減少其價值之部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區或予補償。

(二) 量體管制

影響建築物量體的因素有建蔽率、容積率、高度限制、前後側院規定、最小基地面積、鄰棟間隔等。

1. 建蔽率

乃為建築面積與建築基地面積之比例（如圖）。



A：基地面積
 B：建築面積
 建蔽率：B/A
 空地比：(A-B)/A

(圖4-2) 建蔽率示意圖

規範目的有：

- (1) 保留適當空地作為開放空間使用。
- (2) 保障建築物有效日照、通訊與採光。
- (3) 配合高度限度，有效控制容積。

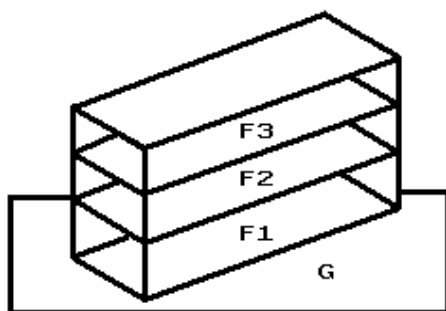
一般而言，住宅區建蔽率為 60%，工業區 70%、商業區 80%、風景區 20%、保存區 60%，但配合地區發展需要得酌予調降，以台北市為例，住 1 為 30%、住 2 為 35%、住 3 為 45%、住 4 為 50%。

(表4-5) 都市土地住宅區、商業區、工業區「建蔽率」(%)

項目	住宅區					工業區				商業區				
	1	2	3	4	5	甲	乙(2)	特(3)	零星	1	2	3	4	5
台北市	30	35	45	50			45	55		55	65	65	75	
高雄市	40	50	50	50	60	50	60	40		40	50	60	60	70
台灣省	60					70				80				

2. 容積率

係指各樓層建築地板面積之和與建築基地面積之比（如圖）。



G：建築基地 F：建築面積
容積率= (F1+F2+F3) /G

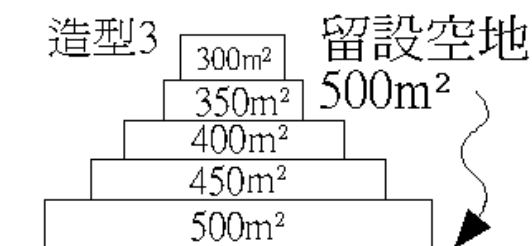
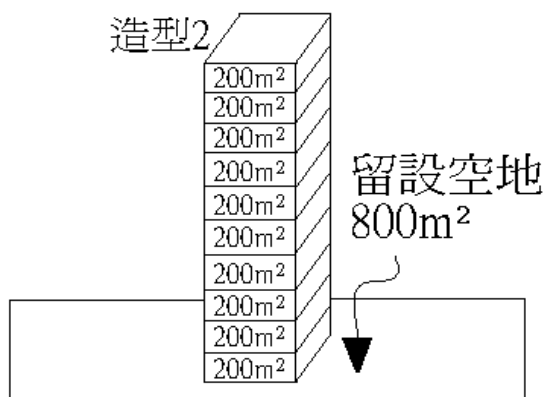
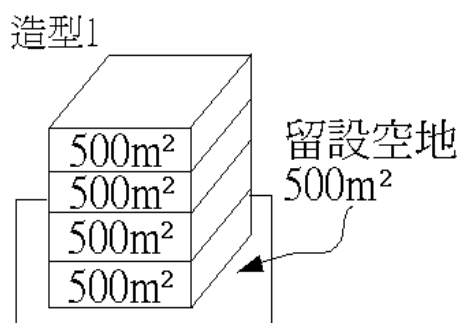
(圖4-3) 容積率示意圖

其規範目的有：

- (1) 有效控制居住密度。
- (2) 合理配置改善設計活潑建築。
- (3) 鼓勵多樣性設計創新性建築。
- (4) 改善都市景觀。(如圖)

u 造型1 計算例如下：

- 2 基地 1000m²
- 2 建蔽率 50%
- 2 容積率 200%
- 2 總樓地板面積
 $1000 \times 200\% = 2000\text{m}^2$



(圖4-4) 容積率規範目的圖示

有關容積率之訂定應依計畫人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積、公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位面積道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質及發展現況與限制，分別訂定不同之容積管制。以台北市為例：住 1 容積為 60%，住 2 容積為 120%，住 3 容積為 225%，住 4 容積為 300%。

但建築物面臨較寬之道路。臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全、且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。但不得超下列規：住 2-1 為 160%，住 2-2 為 225%，住 3-1 為 300%，住 3-2 為 400%，住 4-1 為 400%。如果能夠提高容積率之基地臨接道路面寬在 16 公尺以下者，容積率仍應依原規定辦理。

(表4-6) 台灣地區之住宅區、商業區、工業區「容積率」表(%)

項目 區域	住宅區					工業區				商業區				
	1	2	3	4	5	甲	乙 (2)	特 (3)	零星	1	2	3	4	5
台北市	60	120	225	300			200	300		360	630	560	800	
高雄市	80	150	240	300	420	200	300	160		240	300	490	630	840
台灣省	200 以下	200- 300	300- 400	400 以上						200 以下	200- 300	300- 400	400 以上	
	台灣省人口密度(人/公頃)達上列之標準的使用分區，容積率不得超過下列：													
	120	150	180	200		210				180	210	240	280	

(三) 高度

建築物高度除了在土地使用分區管制規則或要點有明文規定外，以建築技術規則建築施工編之規定為依據。規定建築高度考慮之因素有：

1. 面臨道路寬度

例如高度比（建築物各部分高度與自該部分起量至面前道路對側道路境界之最小水平距離之比）即以道路寬度為計算基準。

2. 永久性開放空間

例如台北市土地使用分區管制規則則有關住宅區高度比的規

定：建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰、或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。建築技術規則亦有如是規定。

3. 街角地

建築基地臨接兩條以上道路有其特別規定。

(四) 前後側院與鄰棟間隔規定

前後側院規定有二種方式，其一採絕對寬度，例如最小淨深之規定，另一為相對比方式，例如深度比（建築物各部份至基地線之最小平點距離與各該部分高度之比），前後側院與鄰棟間隔規定之目的有：日照、通風、採光、防火等功能。

(五) 最小基地面積

最小基地面積係為一塊足以興建所需最小建築空間之土地面積。一般都以寬度和深度加以規範，以台北市土地使用分區規則中住宅區與商業區最小基地面積規定觀之（參閱表 6-10），商業區最小基地面積較住宅最小基地面積規定小，而住宅區中容積強度較高者最小基地面積較小。

(表4-7) 台北市住宅區商業區最小基地面積規定表 (m)

區別 項目	住 1	住 2	住 2-1	住 2-2	住 3	住 3-1	住 3-2	住 4	住 4-1	商 1	商 2	商 3	商 4
寬度	12	10	10	10	8	8	8	4.8	4.8	5	5	5	5
深度	20	20	20	20	16	16	16	14	14	15	18	18	18

資料來源：林英彥等，1998/08，都市計畫與行政，P226

(表4-8) 台灣省、高雄市住宅區、商業區最小基地面積規定表 (m)

臨路寬		7m 以下		7-15m		15-25m		25m 以上	
基地大小		寬	深	寬	深	寬	深	寬	深
高雄市	住宅區			3.5	14	4	16	4	16
	商業區			4	15	4	15	4	18
台灣省	住宅區	3	12	3.5	14	4	16	4	16
	商業區	3.5	11	4	13	4.5	15	4.5	18

(六) 其他（容積獎勵制度）

影響建築量體除了上述各種因素外，容積獎勵制度是影響建築量體重要因素之一，包括有：

1. 綜合設計放寬規定

屬於開放空間容積獎勵，當建築基地符合規定提供公共開放空間者，其容積率與高度得以放寬，規定內容包括：

- (1) 基地面積。
- (2) 臨接面前道路。
- (3) 留設空地比、面積、大小及形狀。
- (4) 其他例如開放空間區位、與其他配合事項之規定。

2. 都市更新容積獎勵

爲了鼓勵都市更新工作能有效的進行所訂定的容積獎勵內容有：

- (1) 留設公共開放空間之容積獎勵。
- (2) 配合更新期限之容積獎勵。
- (3) 提供公益設施之容積獎勵。
- (4) 妥善安置現戶容積獎勵。
- (5) 保存維護價值之建築物之容積獎勵。

3. 增設室內公用停車空間容積獎勵

係爲配合都市發展實際需要解決停車問題而設置之獎勵辦法。

4. 大眾捷運系統聯合開發而規定之獎勵辦法

鼓勵私有土地參加大眾捷運系統聯合開發而規定之獎勵辦法。

第七節 非都市土地使用分區編定與管制

區域計畫內土地使用管制，可分爲都市土地與非都市土地兩種。都市土地係指依法發布都市計畫範圍內之全部土地。非都市土地係指都市計畫範圍外之土地。非都市土地之使用管制，於區域計畫公告實施後，應由直轄市或縣（市）政府，按照區域計畫所定「非都市土地」分區使用計畫，製定「非都市土地使用分區圖」，並「編定各種使用地」，報

經上級機關核備後，實施管制。內政部於民國六十五年頒布「非都市土地使用管制規則」以爲實施依據。

一、使用分區與編定

(一) 使用分區

非都市土地得劃定下列十大類使用分區：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、其它使用區或特定專用區。

(二) 使用編定

直轄市或縣（市）政府，編定各種使用地時，應按非都市土地使用分區圖所示範圍，就土地能供使用之性質，參酌地方實際需要，編定爲下列十八種用地：甲、乙、丙、丁種建築用地、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業地、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、墳墓、特定目的事業等用地。

二、管制標準

(一) 容許使用之管制

非都市土地使用管制規則第六條規定，非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目使用。但中央目的事業主管機關認定爲重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及相關機關同意後，得核准臨時使用。各種使用地的容許使用項目如下表：

(表4-9) 各種使用地容許使用項目表

使用地類別	容許使用項目	
一、甲種建築用地	(一) 農舍	(七) 鄉村教育設施
	(二) 鄉村住宅	(八) 行政與文教設施
	(三) 日用品零售及服務業	(九) 衛生及福利設施
	(四) 農產品集散批發運銷設施	(十) 公用事業設施
	(五) 農業設施	(十一) 宗教建築
	(六) 畜牧設施	
二、乙種建築用地	(一) 鄉村住宅	(十) 無公害性小型工業設施
	(二) 農舍	(十一) 農業設施
	(三) 鄉村教育設施	(十二) 畜牧設施
	(四) 行政與文教設施	(十三) 養殖設施
	(五) 衛生及福利設施	(十四) 遊憩設施

	(六)安全設施	(十五)交通設施
	(七)宗教建築	(十六)水源保護及水土保持設施
	(八)日用品零售及服務業	(十七)農產品集散批發運銷設施
	(九)公用事業設施	
三、丙種建築用地	(一)鄉村住宅	(十一)農業設施
	(二)農舍	(十二)畜牧設施
	(三)鄉村教育設施	(十三)養殖設施
	(四)行政與文教設施	(十四)遊憩設施
	(五)衛生及福利設施	(十五)戶外遊樂設施
	(六)安全設施	(十六)觀光遊憩管理服務設施
	(七)宗教建築	(十七)水源保護及水土保持設施
	(八)日用品零售及服務業	(十八)交通設施
	(九)公用事業設施	(十九)農產品集散批發運銷設施
	(十)無公害性小型工業設施	
四、丁種建築用地	(一)工業設施	(三)依促進產業升級條例第二十七條規定，暨其施行細則第七十二條規定，按開發工業區之計畫目的及性質，經核定規劃之相關設施
	(二)工業社區（限於已開發工業區且規劃有案者）	
五、農牧用地	(一)農作使用（包括牧草）	(六)水源保護及水土保持設施。
	(二)農舍（工業區除外）	(七)採取土石（限採取當地土石）
	(三)農業設施（工業區除外）	(八)林業使用
	(四)畜牧設施（工業區除外）	(九)休閒農業設施
	(五)養殖設施（工業區及特定農業區除外，但特定農業區內屬室內循環水養殖設施經縣（市）農業主管機關核准者不在此限。	(十)公用事業設施（限於點狀或線狀使用）
六、林業用地	(一)林業使用及其設施	(八)埋葬設施（限於土地所有權人及其親屬使用）
	(二)農舍	(九)採取土石
	(三)安全設施	(十)公用事業設施（限於點狀或線狀使用）
	(四)交通設施（限於道路使用）	(十一)戶外遊樂設施（限於風景區）
	(五)生態體系保護設施	(十二)森林遊樂設施（限於森林區）
	(六)水源保護及水土保持設施	(十三)休閒農業設施
	(七)廢棄物及污水處理設施	
七、養殖用地	(一)養殖設施	(五)水源保護及水土保持設施
	(二)農作使用（包括牧草）	(六)農舍
	(三)農業設施	(七)休閒農業設施
	(四)畜牧設施	
八、鹽業用地	(一)鹽業設施	(二)農舍
九、礦業用地	(一)礦石開採及其設施	(三)水源保護及水土保持設施
	(二)採取土石	(四)林業使用及其設施
十、窯業用地	(一)窯業使用及其設施	(三)養殖設施
	(二)農作使用（包括牧草）	
十一、交通用地	(一)按現況或交通計畫使用	(二)交通設施（特定農業區除外）
十二、水利用地	(一)按現況或水利計畫使用	(三)戶外遊樂設施（限為球道及超輕型載具起降場使用）
	(二)水岸遊憩設施（限於原有灌溉埤、池）	
十三、遊憩用地	(一)遊憩設施	(九)安全設施
	(二)戶外遊樂設施	(十)宗教建築
	(三)水岸遊憩設施（高爾夫球場除外）	(十一)公用事業設施
	(四)觀光遊憩管理服務設施（高爾夫球場除外）	(十二)農作使用（包括牧草）

	除外)	
	(五)古蹟保存設施	(十三)交通設施
	(六)鄉村教育設施	(十四)生態體系保護設施
	(七)行政與文教設施	(十五)水源保護及水土保持設施
	(八)衛生及福利設施	(十六)林業使用
十四、古蹟保存用地	古蹟保存設施	
十五、生態保護用地	生態體系保護設施	
十六、國保安土用地	(一)水源保護及水土保持設施	(三)公用事業設施(限於點狀或線狀使用)
	(二)林業使用及其設施	
十七、墳墓用地	(一)埋葬設施	(二)林業使用及其設施
十八、特定目的事業用地	按特定目的事業計畫使用	

資料來源：非都市土地容許使用執行要點

(二) 使用強度之管制

1. 非都市土地經依法編定後，其作建築使用之建蔽率及容積率不得超過下列規定，但直轄市或縣市政府得視實際需要酌予調降。

(表4-10) 非都市土地建蔽率與容積率管制表

使用地類別	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%
交通用地	40%	120%
遊憩用地	40%	120%
墳墓用地	40%	120%
特定目的事業用地	60%	160%

2. 經依工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定目的事業用地其建蔽率及容積率依核定計畫管制。
3. 經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率，低於上列標準規定者，依核定計畫管制之。
4. 至於編為農牧、林業、生態保護、國土保安、養殖、鹽業、礦業、水利及古蹟保護等九項用地，其編定之主要用途；非以建築使用為目的，惟因其容許使用項用中，有涉及建築行為者；故得由各使用地之中央主管機關會同建管及地政機關，就容許使用性質訂定建蔽率及容積率予以規範。