



## 土地使用分區是什麼？





## 法規說明

都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

 《都市計畫法第32條》

都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。

 《都市計畫法第33條》

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

 《都市計畫法第34條》

商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。

 《都市計畫法第35條》

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。

 《都市計畫法第36條》



## 法規說明

其他行政、文教、風景等使用區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。



《都市計畫法第37條》

特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。



《都市計畫法第38條》

都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：

- 一、住宅區。
- 二、商業區。
- 三、工業區：
  - (一) 特種工業區。
  - (二) 甲種工業區。
  - (三) 乙種工業區。
  - (四) 零星工業區。
- 四、行政區。
- 五、文教區。
- 六、體育運動區。
- 七、風景區。
- 八、保存區。
- 九、保護區。
- 十、農業區。
- 十一、其他使用區。

除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。



《都市計畫法新北市施行細則第13條》



## 為什麼要將土地分成那麼多分區？

都市土地使用分區的主要精神在於確保都市內各分區土地使用性質和控制都市發展強度，確保土地使用和地上物的價值，保證都市土地作有秩序發展，獲得美觀的市容，保證都市居民之安全與健康。



## 有哪些分區我應該要知道的？

依照都市計畫法規定，將都市計畫區內土地劃設不同土地使用分區，與民眾最相關的應該是住宅區、商業區、工業區、農業區。想知道更仔細的資訊，可以上網找都市計畫法及都市計畫法新北市施行細則，裡面都有詳細規定各土地使用分區。



## 土地使用分區管制那些東西？

一般來說，土地使用分區管制的是開發強度(建蔽率、容積率)、使用項目(容許使用規定)。有些使用分區會視計畫上的需要，依使用強度在細分為若干等級，而給予不同的使用性質與使用強度的規定，並限制有妨礙各分區用途的其他使用。

### 相關資訊

#### 【相關法令】



都市計畫法



都市計畫法新北市施行細則

#### 【相關業務洽詢管道】

新北市政府城鄉發展局

地址：新北市板橋區

中山路一段161號

11樓

電話：02-29603456

#7142、#7136

傳真：02-89650936