

# 都市計畫法、非都市土地使用管制規則、國家公園法 相關文章

共 1 篇文章

## 1. 概念比一比 1 | 都市土地vs非都市土地

發布日期：2022 年 5 月 26 日

摘要：都市土地vs非都市土地：都市土地？非都市土地？我的土地到底是依據什麼法律管制？什麼是土地使用分區？本篇文章一次告訴你！

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e9%83%bd%e5%b8%82%e5%9c%9f%e5%9c%b0vs%e9%9d%9e%e9%83%bd%e5%b8%82%e5%9c%9f%e5%9c%b0/>

### ． 都市土地vs非都市土地的意義

1都市土地：指已「發布都市計畫」之地區土地，其使用依「都市計畫法」管制之。

2非都市土地：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。

以上土地並各自依據其土地計畫目的之使用強度及使用類別而劃定土地使用分區，並做為管制之依據。

### ． 實例明

都市土地分為許多不同的使用分區，如常見的住宅區、商業區、農業區…等等，而這些分區在土地登記謄本並無記載，需向各直轄市、縣（市）政府的主管機關（如台北市的主管機關為台北市政府都市發展局）申請「土地使用分區證明」，才能得知該地的使用分區。

而非都市土地的管制則有「使用分區」及「使用地類別」兩種，依區域計畫法施行細則第 11 及 13 條規定，非都市土地共有 11 種使用分區及 19 種使用地類別，各筆非都市土地的使用分區及使用地類別均記載於土地登記謄本上。

所以如果擁有一塊土地，最簡單分辨其為都市與非都市土地之方法，就是調土地登記謄本，若是都市土地，土地登記謄本上之使用分區及使用地類別為會顯示為空白，反之，若有使用分區及使用地類別之記載，則為非都市土地。而該土地可以做甚麼樣的使用，則依不同的使用分區，而有不一樣的限制。

Erin 老師提醒

土地的管制除了依據不同分區有不同種類的使用項目限制外，使用強度的部分也是管制重點，一塊土地上能蓋出多少坪的房子，也與該使用分區所規定的容積率及建蔽率有關喔！