台中市不動產教育發展協會
不動產經紀人實務應用班

土地法概要(8-9章)

講師：蘇 明 鑄

2016 / 09 / 01日

土地法概要(不動產經紀人)

第一章　緒論
第二章　地權
第三章　地籍
第四章　地用
第五章　地價
第六章　地稅 X
第七章　土地徵收與照價收買
第八章　區域計畫
第九章　都市計畫

第八章　區域計畫

第八章　區域計畫

- 課目一

壹、區域計畫之意義

貳、區域計畫之擬定地區

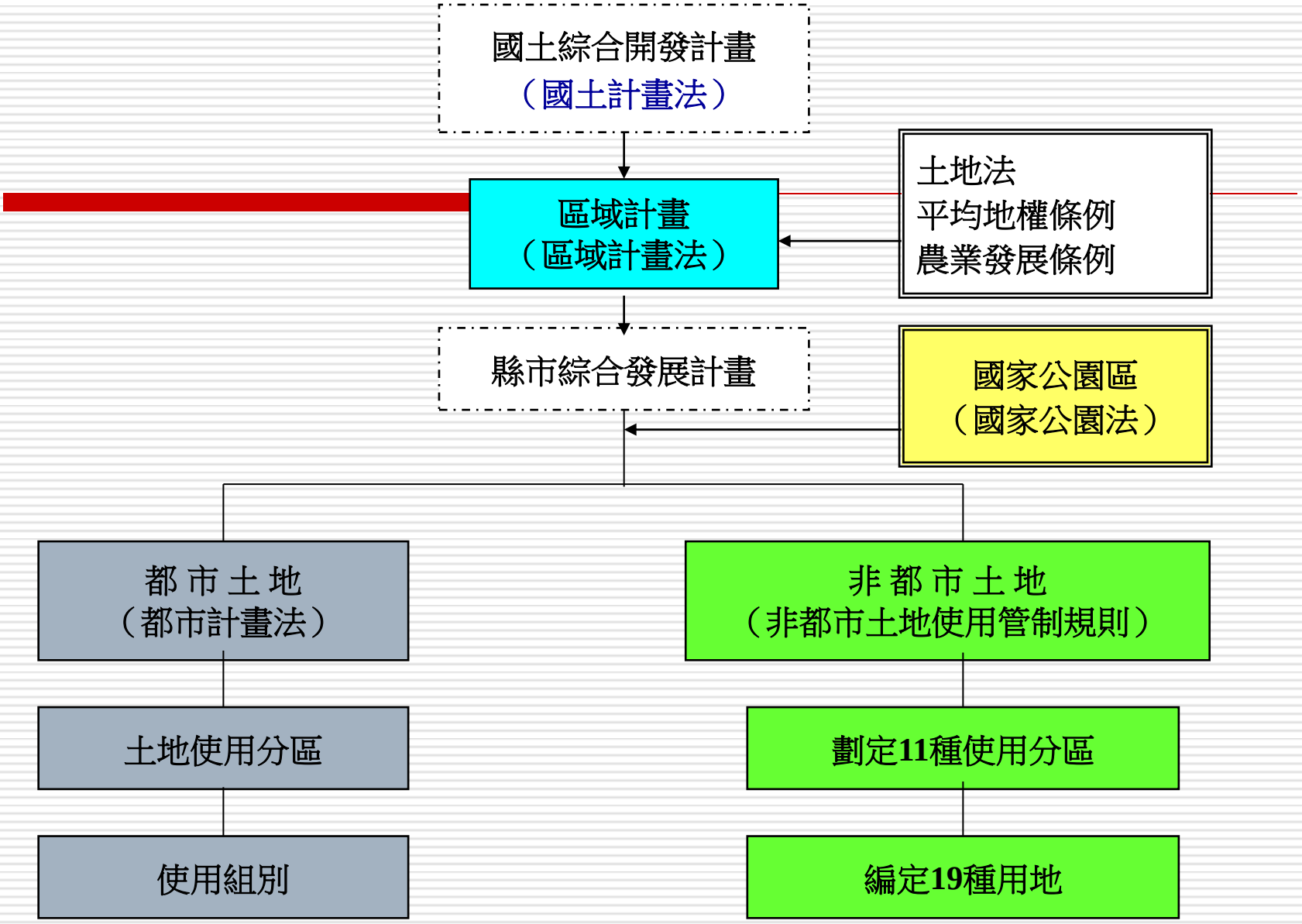
參、區域計畫之擬定程序

肆、區域計畫書之內容

伍、非都市土地使用管制

陸、使用分區變更

柒、使用地變更編定



台灣地區現行國土規劃體系

都市計畫土地登記謄本



土地登記謄本（地號全部）
烏來鄉忠治段0466-0000地號

列印時間：民國093年08月30日16時22分　　頁次：1

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國079年08月09日　　登記原因：註記
地　　目：田　　等則：15　　面　　積：＊＊＊＊1,240.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國093年01月　公告土地現值：＊＊＊＊＊＊440元/平方公尺
其他登記事項：原住民保留地

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記次序：0001
登記日期：民國056年12月06日　　登記原因：總登記
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：行政院原住民族委員會
統一編號：20082444
住　　址：南投縣南投市中興新村光明路２７號
權利範圍：全部
權狀字號：056新地字第013190號
前次移轉現值或原規定地價：
067年10月　＊＊＊＊＊＊15.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（空白）

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地他項權利部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記次序：0001-000　　權利種類：耕作權
收件年期：民國056年　字號：新地字第006894號　　登記原因：設定
登記日期：民國056年12月22日
權 利 人：簡好市
統一編號：*FC0053433
住　　址：台北縣烏來鄉忠治村２鄰１９－１號
權利範圍：全部
權利價值：（空白）
存續期間：自056年08月21日至066年08月20日
地　　租：（空白）
權利標的：所有權
標的登記次序：0001
設定權利範圍：---,---,---,---平方公尺
全部
設定義務人：（空白）
證明書字號：056新地字第000604號
其他登記事項：（空白）

新店地政事務所　主　任　吳鴻銘
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
新店登謄字第061459號　　列印人員：劉曉萍
資料管轄機關：台北縣新店地政事務所　　本謄本核發機關：台北縣新店地政事務所

臺北縣新店地政事務所

04-01-2005　11:28　FROM-　T-601　P.006/006　F-501

範例

非都市土地登記謄本



土地登記謄本（地號全部）

湖內鄉壹靖段　1181-0000地號

列印時間：民國093年12月28日14時47分　　頁次：1

土地標示部

登記日期：民國087年06月01日　　登記原因：地籍圖重測
地　　目：墓　　等則：--　　面　　積：****8,129.45平方公尺
使用分區：一般農業區　　使用地類別：墳墓用地
民國093年01月　　公告土地現值：****2,200元／平方公尺
其他登記事項：重測前：湖內段７３７地號

土地所有權部

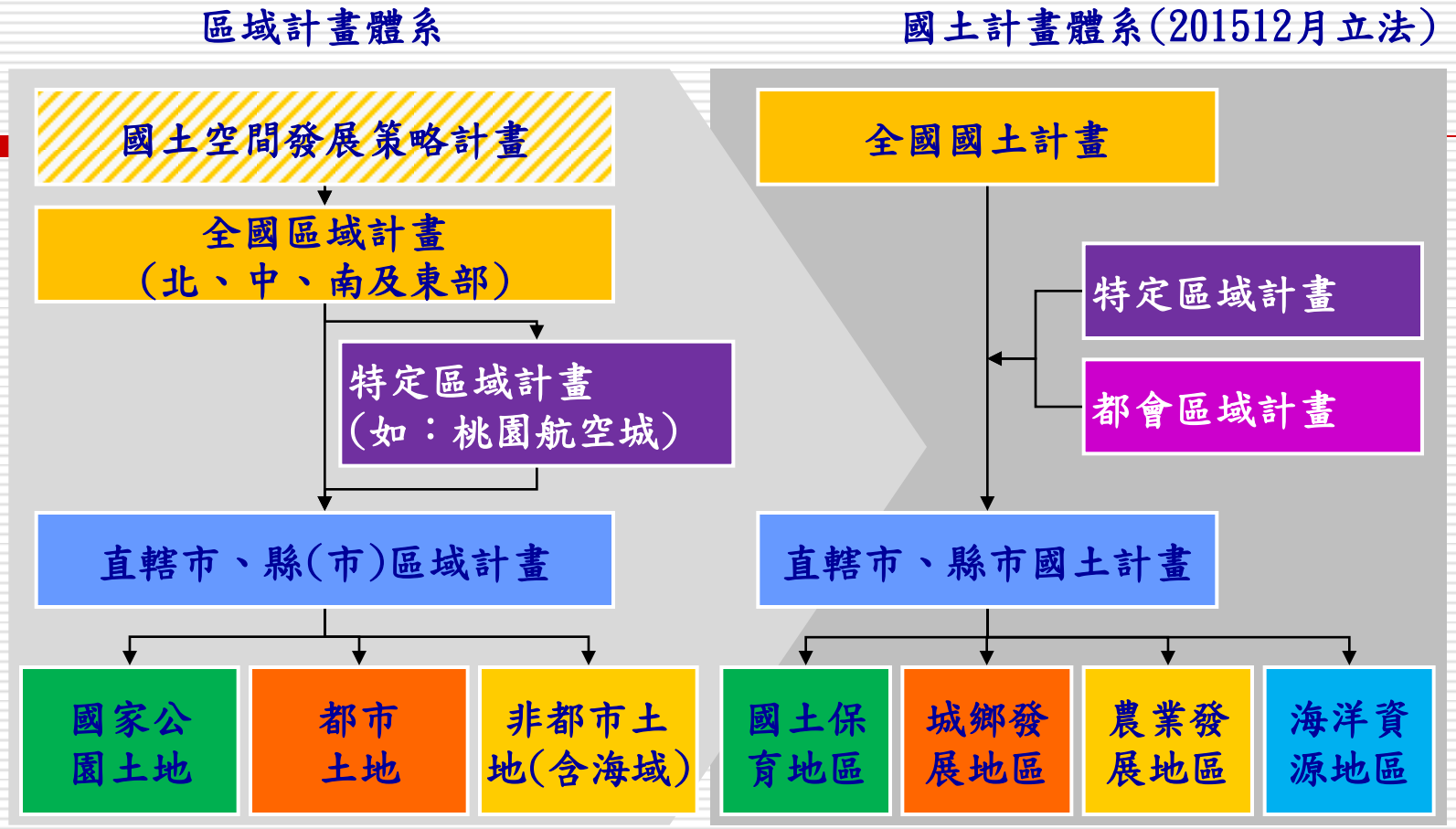
登記次序：0001
登記日期：民國069年06月19日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國069年05月14日
所有權人：財團法人台灣基督長老教會
統一編號：06396839
住　　址：台南市東門路一段５７號
權利範圍：全部*********1分之1*********
權狀字號：079路字第011388號
申報地價：093年01月******264.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
069年05月　　*******50.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1**********
其他登記事項：（空白）

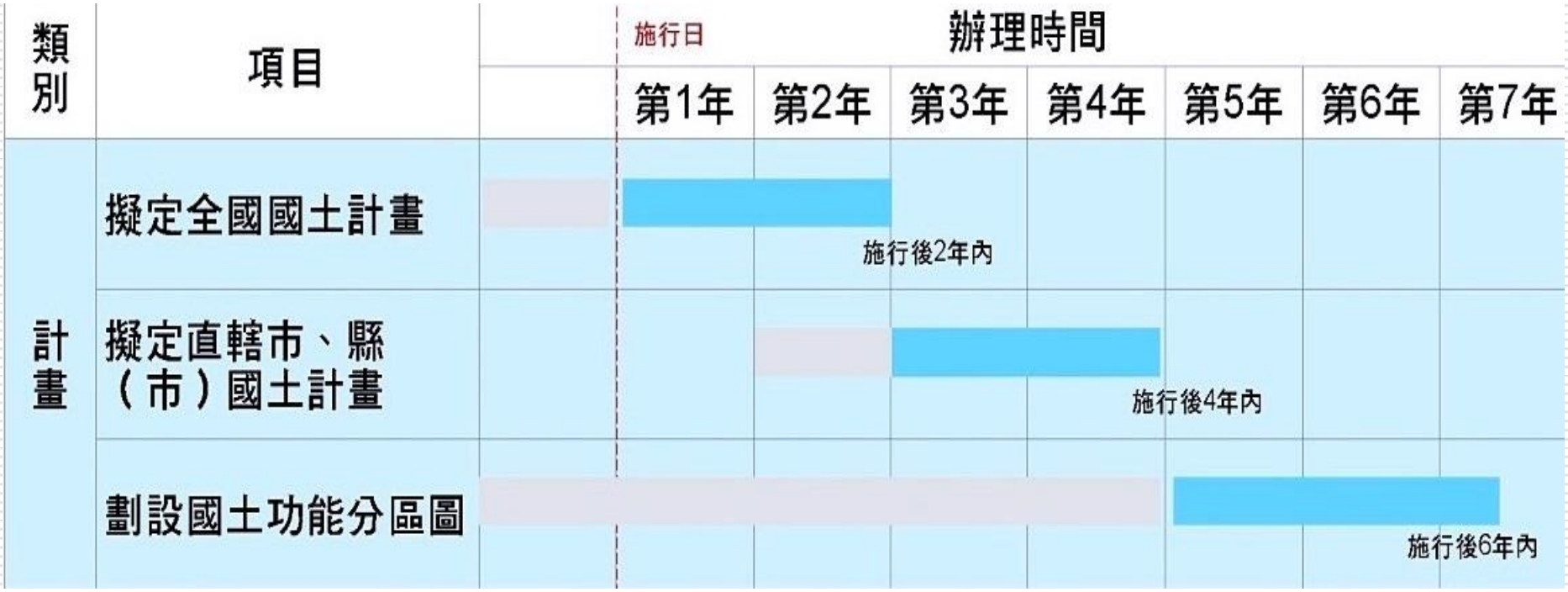
路竹地政事務所　主　任　　孫昆祥
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
路地謄字第021591號　　列印人員：鐘淑芬
資料管轄機關：高雄縣路竹地政事務所　　本謄本核發機關：高雄縣路竹地政事務所

高雄縣路竹地政事務所

範例

未來國土計畫體系


區域計畫體系
國土空間發展策略計畫
全國區域計畫
（北、中、南及東部）
特定區域計畫
（如：桃園航空城）
直轄市、縣(市)區域計畫
國家公園土地
都市土地
非都市土地(含海域)
國土計畫體系(201512月立法)
全國國土計畫
特定區域計畫
都會區域計畫
直轄市、縣市國土計畫
國土保育地區
城鄉發展地區
農業發展地區
海洋資源地區



公告施行進程：

1.中央主管機關應於「國土計畫法」施行後2年內，公告實施「全國國土計畫」。

2.「全國國土計畫」公告2年內，地方主管機關則應一併公告實施「直轄市、縣市國土計畫」。

3.中央主管機關並應在2年內公告「國土功能分區圖」(自公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用)。

壹、區域計畫之意義

- 區域計畫：
  - 立法目的(精神)/主要作用

    以促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動之合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利(區§1)
  - 區域計畫定義

    區域計畫係指基於地理、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§3)
- 現行區域計畫分為「全國區域計畫」及「直轄市、縣(市)區域計畫」二層級(區施§7)

貳、區域計畫之擬定地區

- 依全國性綜合開發計畫或地區性綜合開發計畫所指定之地區
- 以首都、直轄市、省會或省（縣）轄市為中心，為促進都市實質發展而劃定之地區
- 其他經內政部指定之地區(區§5)

參、區域計畫之擬定程序(1/6)

- 區域計畫擬定程序：

  1.擬定(區§6)→2.核定(區§9) →3.公告實施(區§10)→4.檢討變更(區§13)

- **1.擬定(擬定機關)－**

  - 跨越兩個省 (市)行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定
  - 跨越兩個縣 (市)行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定
  - 跨越兩個鄉、鎮 (市) 行政區以上之區域計畫，由縣主管機關擬定(區§6)

參、區域計畫之擬定程序(2/6)

□ 2.核定－

- 中央主管機關擬定之區域計畫，應經中央區域計畫委員會審議通過，報請行政院備案
- 直轄市主管機關擬定之區域計畫，應經直轄市區域計畫委員會審議通過，報請中央主管機關核定
- 縣 (市) 主管機關擬定之區域計畫，應經縣 (市) 區域計畫委員會審議通過，報請中央主管機關核定(區§9)

參、區域計畫之擬定程序(3/6)

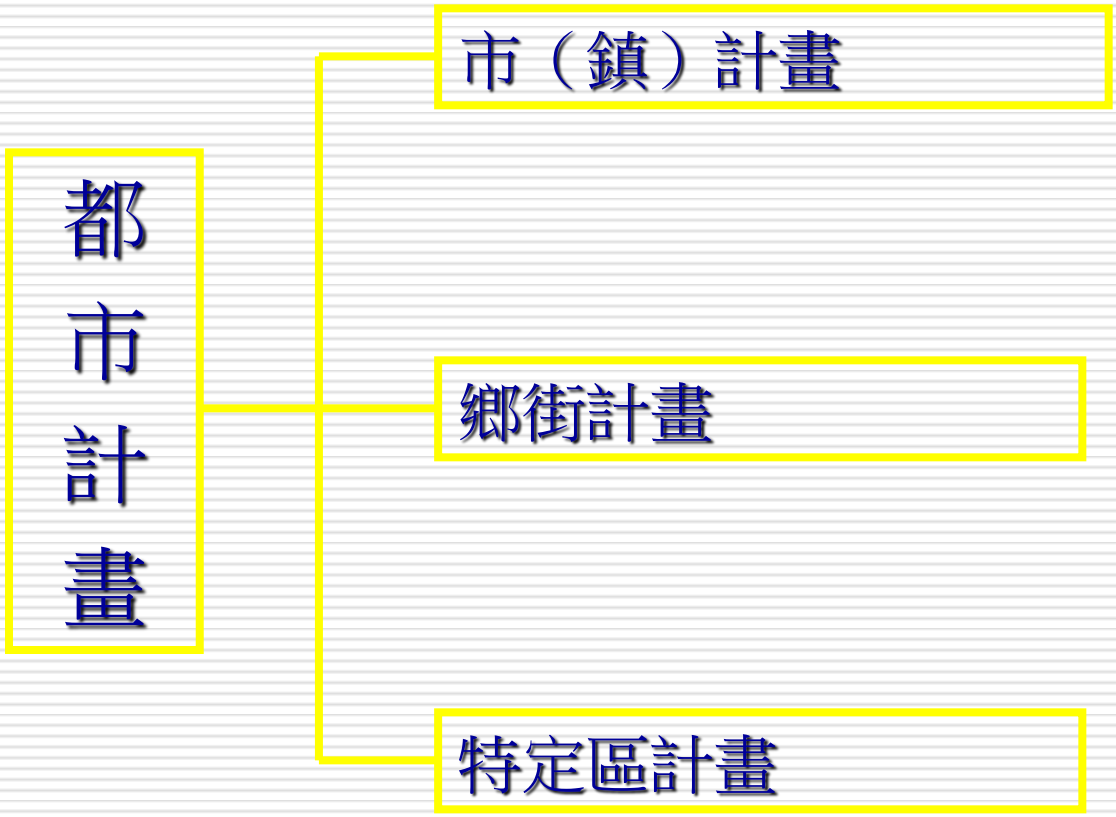
□ 3.公告實施(1/3)－

區域計畫公告實施後，其下位計畫應即擬定或 變更：

- 都市土地：

區域計畫公告實施後，凡依區域計畫應擬定市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫或已有計畫而須變更者，當地都市計畫主管機關應按規定期限辦理擬定或變更手續 (區§11)

都市計畫種類—



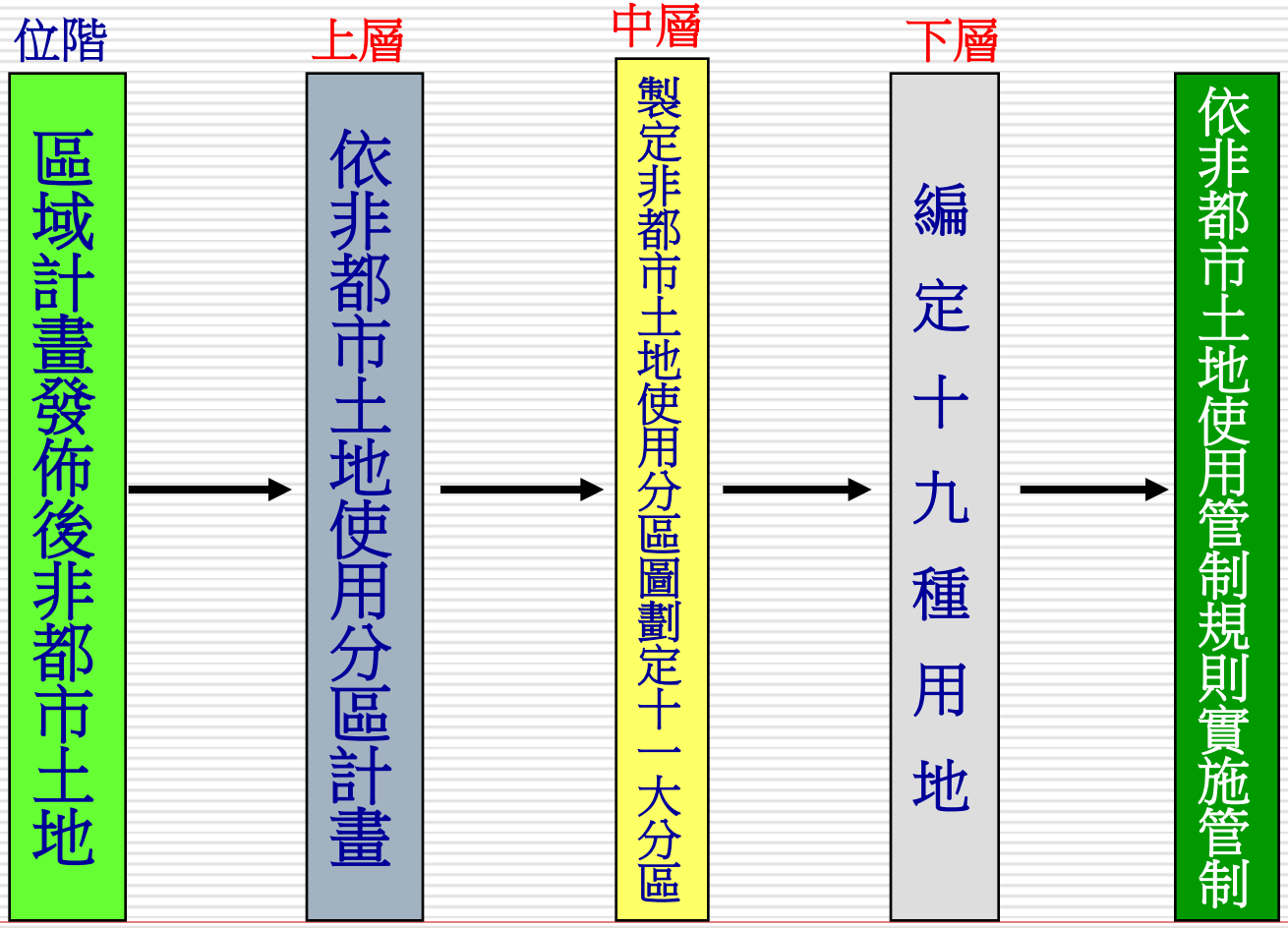
參、區域計畫之擬定程序(4/6)

□ 3.公告實施(2/3)－

- 非都市土地：

  區域計畫公告實施後，非都市土地應由有關直轄市或縣 (市) 政府，按照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，報經上級主管機關核備後，實施管制(區§15)

非都市土地使用管制結構(區§15) –



參、區域計畫之擬定程序(5/6)

□ 3.公告實施(3/3)－

- 開發建設事業：

  區域計畫公告實施後，區域內有關之開發或建設事業計畫，均應與區域計畫密切配合；必要時應修正其事業計畫，或建議主管機關變更區域計畫(區§12)

參、區域計畫之擬定程序(6/6)

□ 4.變更－

- 區域計畫公告實施後，擬定計畫之機關應視實際發展情況，每5年通盤檢討一次，並作必要之變更。
- 但有下列情事之一者，得隨時檢討變更之：

1. 發生或避免重大災害
2. 興辦重大開發或建設事業
3. 區域建設推行委員會之建議(區§13)

肆、區域計畫書之內容(1/2)

- 區域範圍。
- 自然環境。
- 發展歷史。
- 區域機能。
- 人口及經濟成長、土地使用、運輸需要、資源開發等預測。
- 計畫目標。
- 城鄉發展模式。
- 自然資源之開發及保育。

肆、區域計畫書之內容(2/2)

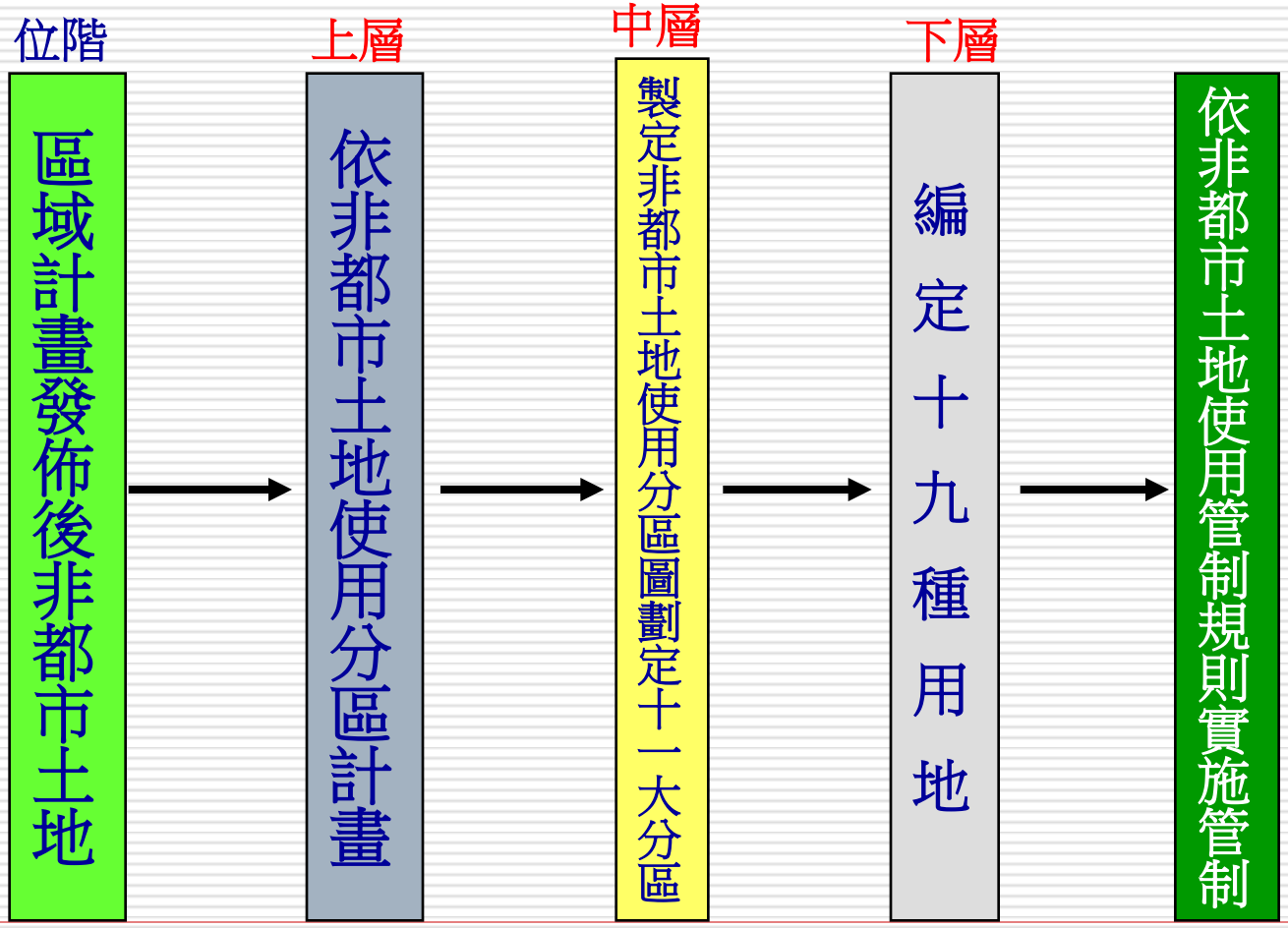
- 土地分區使用計畫及土地分區管制。
- 區域性運輸系統計畫。
- 區域性公共設施計畫。
- 區域性觀光遊憩設施計畫。
- 區域性環境保護設施計畫。
- 實質設施發展順序。
- 實施機構。
- 其他。(區§7)

伍、非都市土地使用管制(1/5)

- 管制結構－

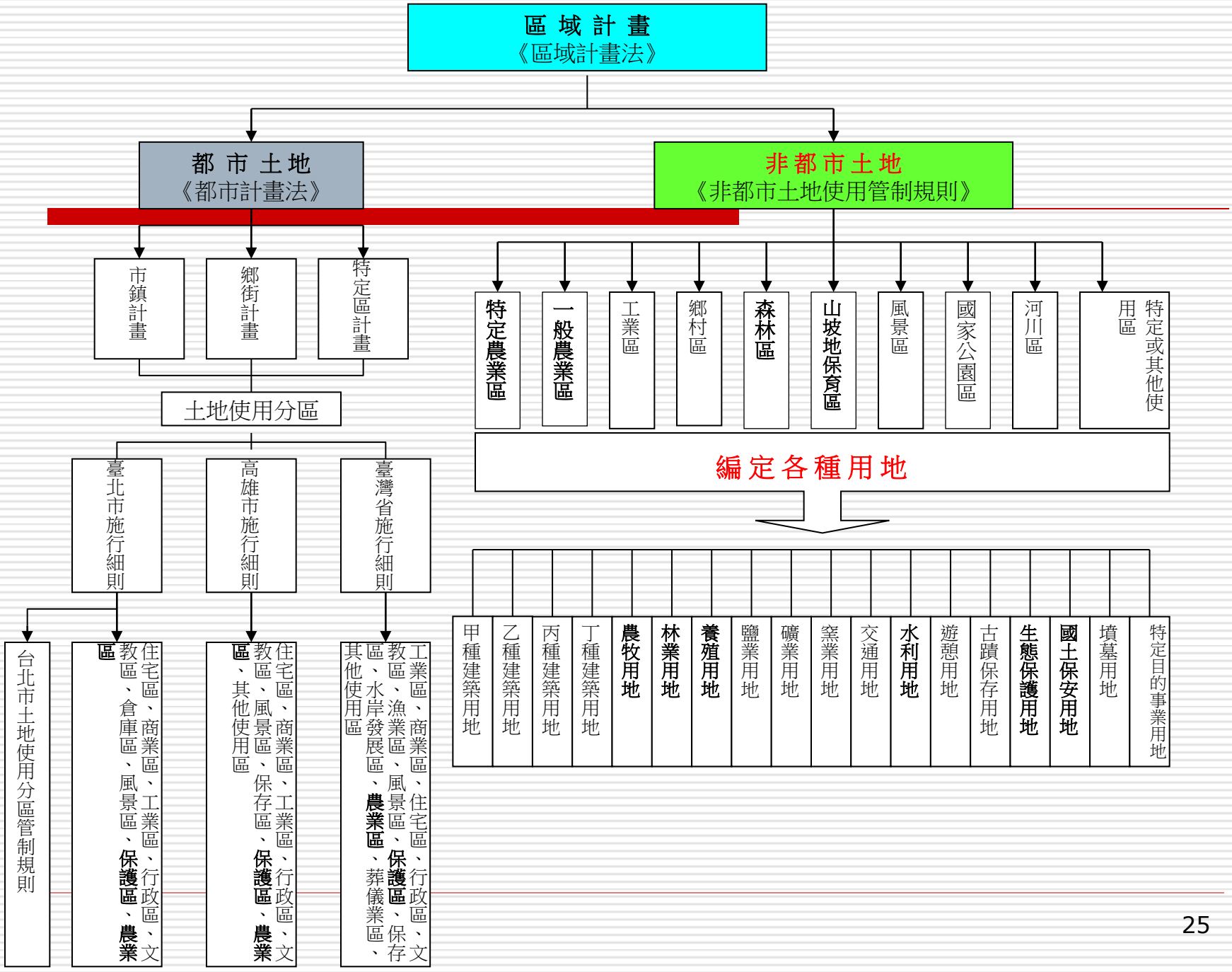
區域計畫公告實施後，非都市土地應由有關直轄市或縣 (市)政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制(區§15)

非都市土地使用管制結構(區§15) –



伍、非都市土地使用管制(2/5)

- 分區（區施§11）－11大分區
- 編定（區施§13）－19種編定

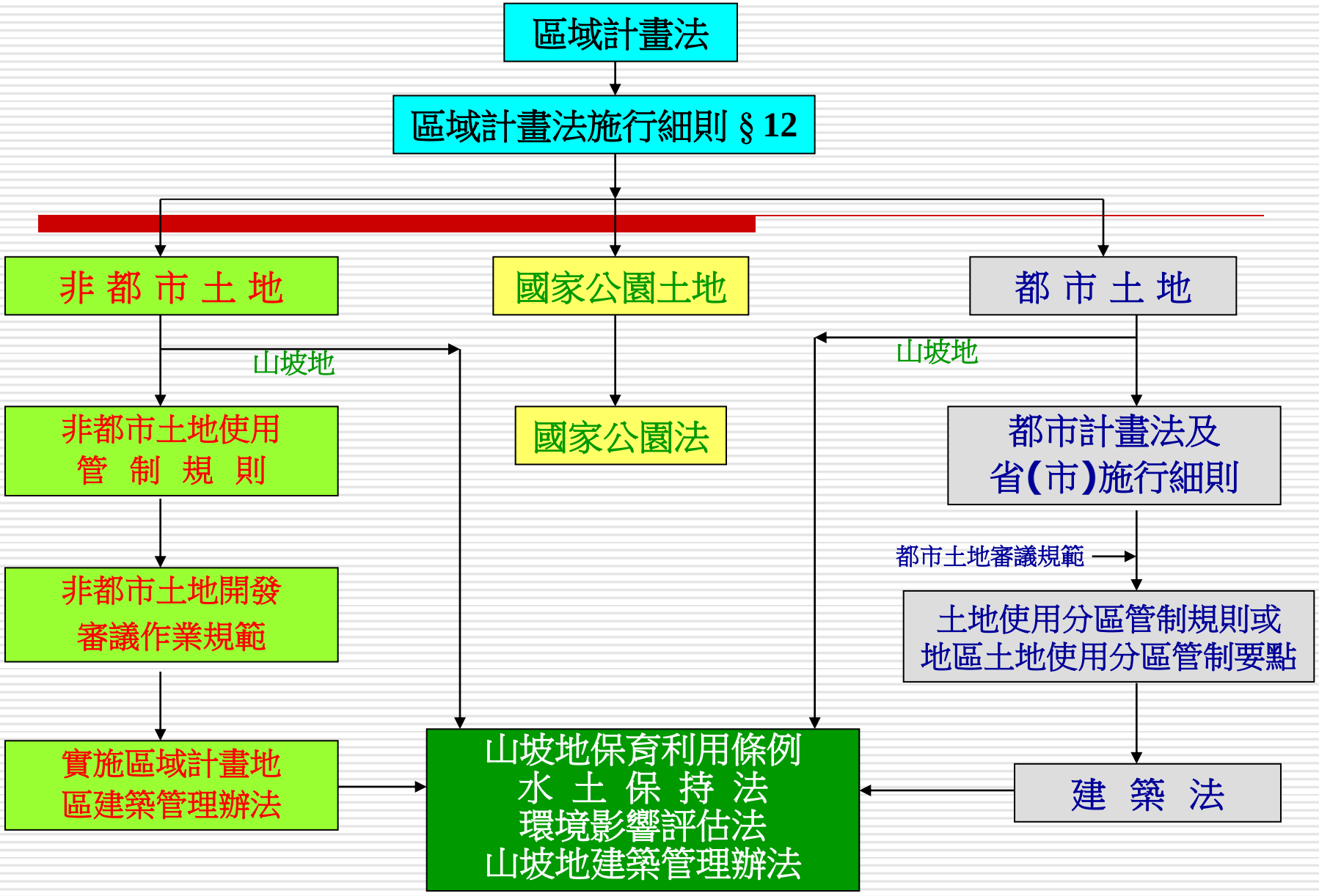

區域計畫
《區域計畫法》
都市土地
《都市計畫法》
非都市土地
《非都市土地使用管制規則》
市鎮計畫
鄉街計畫
特定區計畫
土地使用分區
特定農業區
一般農業區
工業區
鄉村區
森林區
山坡地保育區
風景區
國家公園區
河川區
特定或其他使用區
編定各種用地
臺北市施行細則
高雄市施行細則
臺灣省施行細則
台北市土地使用分區管制規則
住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、倉庫區、風景區、保護區、農業區
住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區、保存區、保護區、農業區、其他使用區
工業區、商業區、住宅區、行政區、文教區、漁業區、風景區、保護區、保存區、水岸發展區、農業區、葬儀業區、其他使用區
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
墳墓用地
特定目的事業用地

伍、非都市土地使用管制(3/5)

- 使用管制－
  - **1.**管制依據：
  - **2.**管制機關：
  - **3.**容許使用：
  - **4.**從來使用：
  - **5.**違規處罰：

□ 1.管制依據：

- 非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依非都市土地使用管制規則規定管制之（非管§4）。
- 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管制（非管§7、非管§53）。



區域計畫法體系及相關管制法規

□ 2.管制機關：

- 非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣（市）政府管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。
- 直轄市或縣（市）政府為處理違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處（非管§5）

□ 3.容許使用：

- 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及許可使用細目使用
- 但中央目的事業主管機關認定為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有關機關同意後，得核准為臨時使用（非管§6）

「非都市土地使用管制規則」附表一:

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		
		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	附帶條件
農牧用地	農作使用(包括牧草)	農作使用		
	農舍(工業區、河川區除外；特定農業區、森林區不得興建集村農舍)	1.農舍附屬設施		
		2.農產品之零售		
		3.農作物生產資材及日用品零售		
			4.民宿	限於民宿管理辦法§6規定之原住民保留地、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發經營許可登記證之休閒農場、觀光地區、偏遠地區及離島地區等之農舍。

□ 4.從來使用：

- 土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建
- 前項土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣（市）政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，所受損害應予適當補償（非管§8）

□ 5.違規處罰：

- 行政秩序罰(區 §21)—
  6萬～30萬罰鍰(得按次處罰/法院強制執行)
- 行政刑罰(區 §22)—
  得處6個月以下有期徒刑 或 拘役

伍、非都市土地使用管制(4/5)

容積管制(1/2)－

- 非都市土地建蔽率%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，並報請內政部備查（非管§9）：

□ 容積管制(2/2)－

(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%

(5)窯業用地 ：建蔽率60%。容積率120%

(6)交通用地：建蔽率40%。容積率120%

(7)遊憩用地：建蔽率40%。容積率120%

(8)墳墓用地：建蔽率40%。容積率120%

(9)特定目的事業用地：建蔽率60%。容積率180%

伍、非都市土地使用管制(5/5)

◘ 分區變更程序(開發許可制)(1/2)－

- **1.擬具「開發計畫書」（區§15-1）：**
- **2.開發許可審議（區§15-4）：**
  - **(1)**於國土利用係屬適當而合理者
  - **(2)**不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者
  - **(3)**對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者
  - **(4)**與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾等公共設施及公用設備服務能相互配合者
  - **(5)**取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。

伍、非都市土地使用管制(5/5)

- 分區變更程序(開發許可制)(2/2)－
  - **3.**進行開發：

    依核定許可之開發計畫內容，進行施工、開發及管制
  - **4.**公設用地完成分割移轉及繳交開發影響費：
  - **5.**辦理分區或用地變更：

陸、使用分區變更(1/7)

- 使用分區變更條件(規模)（非管§11）－

開發計畫	規　模	變更分區
1.社　區	50戶 或 1公頃	鄉 村 區
2.工業使用	10公頃 (或 產創條例5公頃)	工 業 區
3.學　校	10公頃	特定專用區
4.高爾夫球場		
5.遊憩設施	5公頃 (或 2公頃)	
6.公墓(或其他殯葬設施)		
以上6款以外	2公頃	

陸、使用分區變更(2/7)

- 使用分區變更(開發許可制)程序－

1.申請「開發許可」。

2.山坡地範圍應依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書

3.申請土地使用分區及使用地之異動登記

陸、使用分區變更(3/7)

□ 1.申請「開發許可」(1/3)－

- 作業流程：

  申請「開發許可」→查核基本資料 →提出具體初審意見→區域計畫委員會審議 →核發開發許可

- 分區與用地變更一併 或 先後申請：

  一併(原則) / 先後(例外x6項)

- 環評 或 水保計畫：採併行方式辦理

- 簽訂協議書：經法院公證

陸、使用分區變更(4/7)

□ 1.申請「開發許可」(2/3)－

- 公告通知：

  核發開發許可、廢止開發許可 或 開發同意後公告**x30**日

- 變更開發計畫：**x 4** 款

  1.增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍

  2.增加全區土地使用強度

  3.變更原開發計畫核准之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施

  4.原核准開發計畫土地使用配置變更之面積已達原核准開發面積**1/2**或大於**2**公頃。

陸、使用分區變更(5/7)

□ 1.申請「開發許可」(3/3)－

- 廢止 原許可 或 開發同意： x 3 款

  1.違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善

  2.興辦事業計畫、整地排水計畫之核准 或 水土保持計畫之核准經主管機關廢止

  3.申請人自行申請廢止。

- 開發許可 或 開發同意廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣（市）政府應依第37條第2項規定(回復原編定)辦理（非管§21）

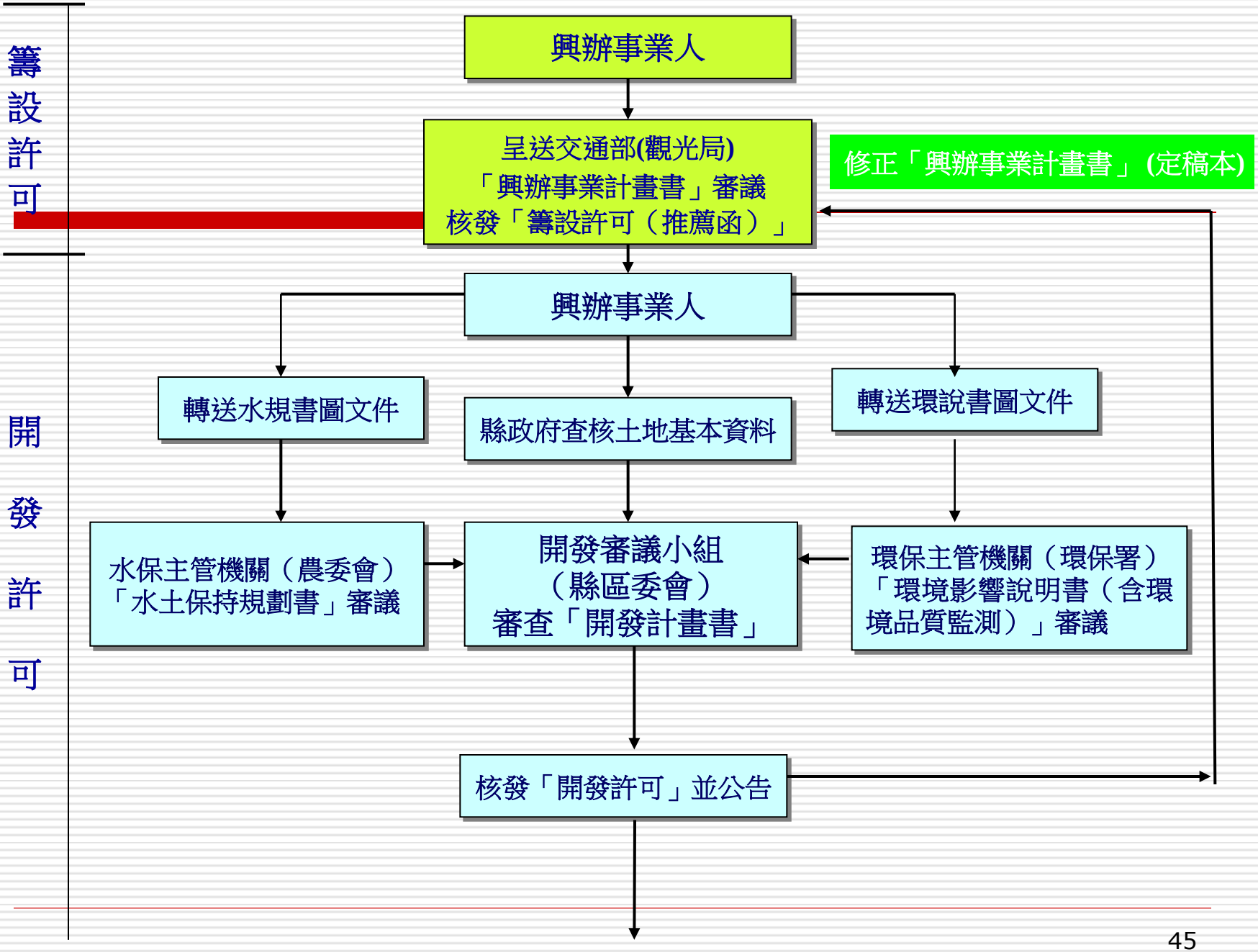
陸、使用分區變更(6/7)

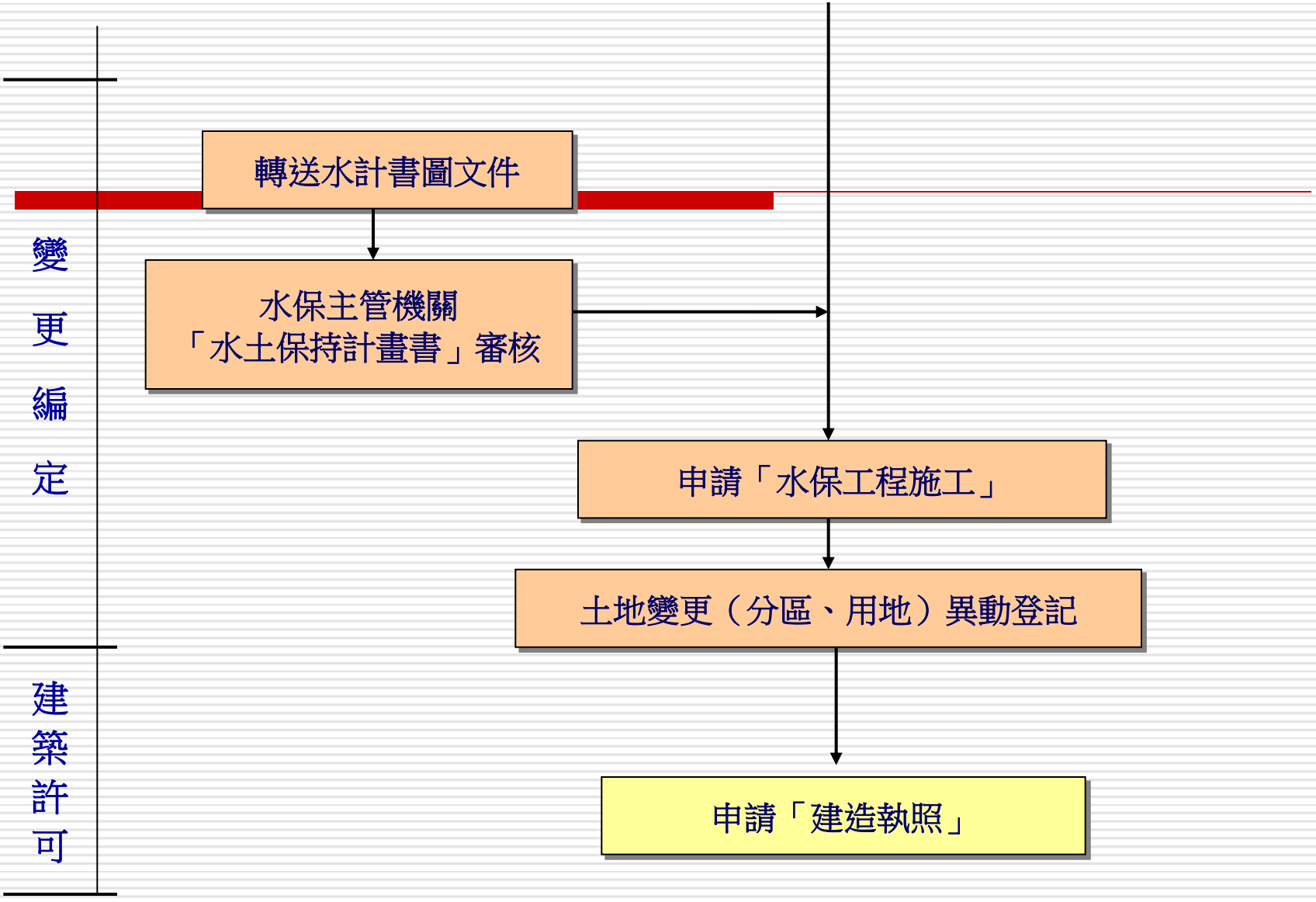
- **2.申請水土保持施工許可證 或 整地排水計畫施工許可證－開發許可展期1年(2次)逾期失效**
  - 開發許可後1年內→擬具水土保持計畫或整地排水計畫→送請水土保持機關或直轄市、縣（市）政府審核→從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程
  - 俟工程完成經查驗合格後→申辦相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所→始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地

陸、使用分區變更(7/7)

3.申請使用分區及使用地之異動登記－

- 申請人應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、土地代金或回饋金→由直轄市或縣(市)政府辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記
- 函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註「核定事業計畫使用項目」


籌設許可
開發許可
興辦事業人
呈送交通部(觀光局)
「興辦事業計畫書」審議
核發「籌設許可（推薦函）」
修正「興辦事業計畫書」(定稿本)
興辦事業人
轉送水規書圖文件
縣政府查核土地基本資料
轉送環說書圖文件
水保主管機關（農委會）
「水土保持規劃書」審議
開發審議小組
（縣區委會）
審查「開發計畫書」
環保主管機關（環保署）
「環境影響說明書（含環境品質監測）」審議
核發「開發許可」並公告



非都市土地開發許可作業流程圖(山坡地)

柒、使用地變更編定(1/3)

- 變更編定

  土地使用分區內各種使用地，除依第3章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定（非管§27）

- 變更原則－

  各種使用地之變更編定原則，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表(附表三)辦理（非管§27）

附表三:使用分區內各種使用地變更編定原則表

變更編定原則類別 / 使用分區	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	墳墓用地	特定目的事業用地
特定農業區	×	×	×	×	+	×	×	×	+	×	×	+	×	+	+	+	×	+
一般農業區	×	×	×	×	+	+	+	+	+	×	+	+	+	+	+	+	+	+
鄉村區	×	+	×	×	+	×	×	×	×	×	+	+	+	+	+	+	×	+
工業區	×	×	×	+	+	+	×	×	+	×	+	+	+	+	+	+	×	+
森林區	×	×	+	×	+	+	+	×	+	×	+	+	+	+	+	+	×	+
山坡地保育區	×	×	+	×	+	+	+	×	+	×	+	+	+	+	+	+	+	+
風景區	×	×	+	×	+	+	+	×	+	×	+	+	+	+	+	+	+	+
河川區	×	×	×	×	+	×	×	×	×	×	+	+	×	+	+	+	×	+
特定專用區	×	×	×	×	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

說明：一、「X」為不允許變更編定為該類使用地。
二、「+」為依本規則規定辦理變更編定為該類使用地。

柒、使用地變更編定(2/3)

- 修正範圍－
  - 變更使用後影響鄰近土地使用者
  - 造成土地之細碎分割者（非管§50）
- 異動登記－
  - 核准變更編定案件並應同時副知變更前、後目的事業主管機關
  - 繳交回饋金→登記機關辦理變更編定異動登記

柒、使用地變更編定(3/3)

□ 計畫廢止（非管§37）－

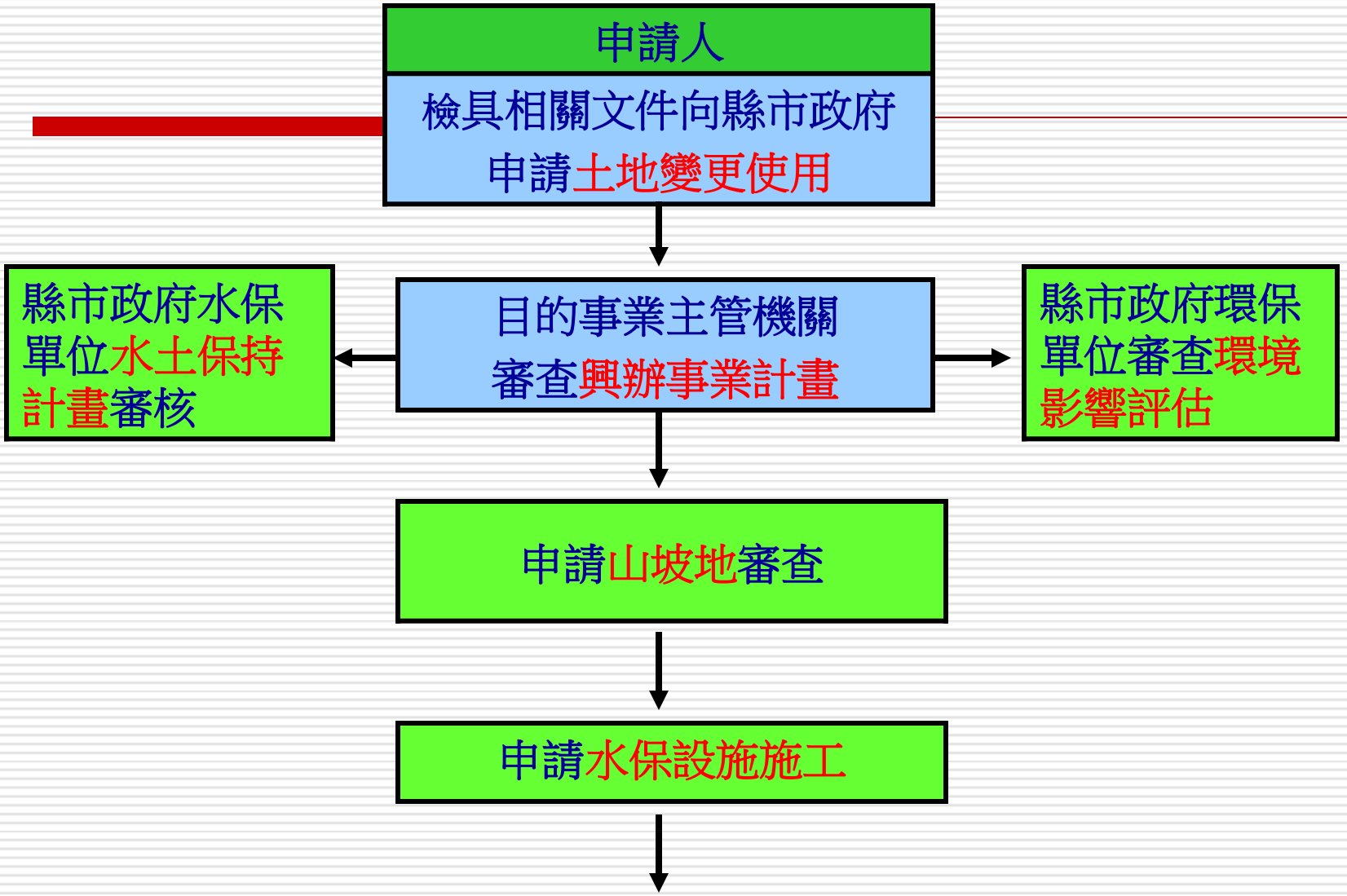
- **(1)**依計畫完成使用者：

  維持其使用地類別**(維持原編定)**
- **(2)**依計畫尚未完成使用者：

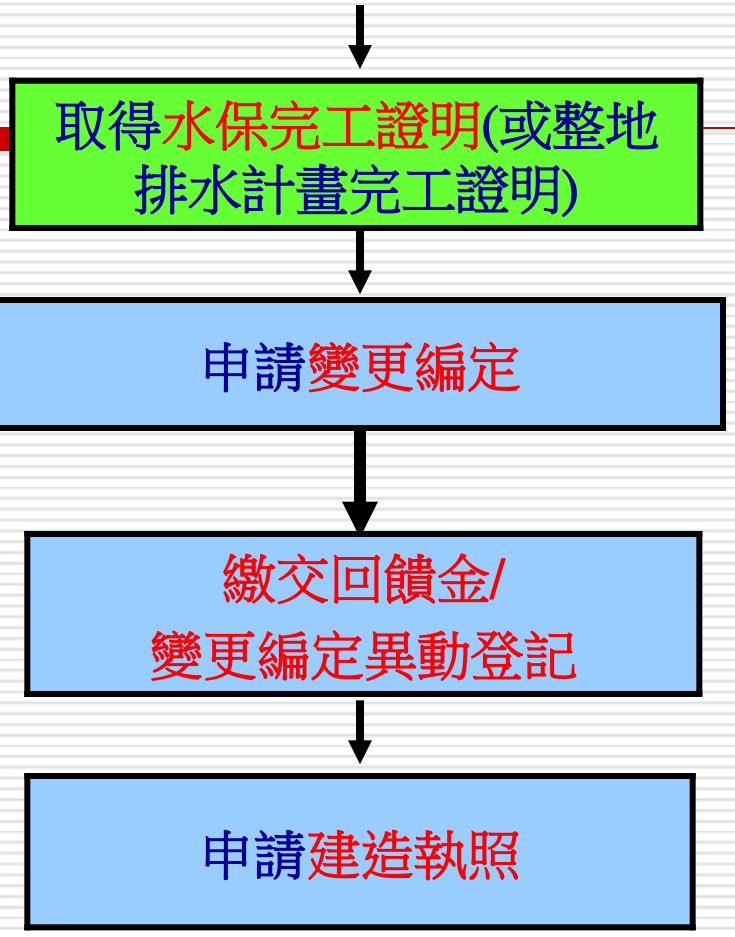
  依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定**(回復原編定)**
- **(3)**尚未依核定計畫開始開發者：

  依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定**(回復原編定)**

土地變更編定流程圖(1/2)



土地變更編定流程圖(2/2)



第九章　都市計畫

第九章　都市計畫

- 課目一

壹、都市計畫之意義

貳、都市計畫之種類

參、都市計畫之內容

肆、都市計畫擬定程序

伍、土地使用分區管制

陸、公共設施用地

柒、新市區建設與新市鎮建設

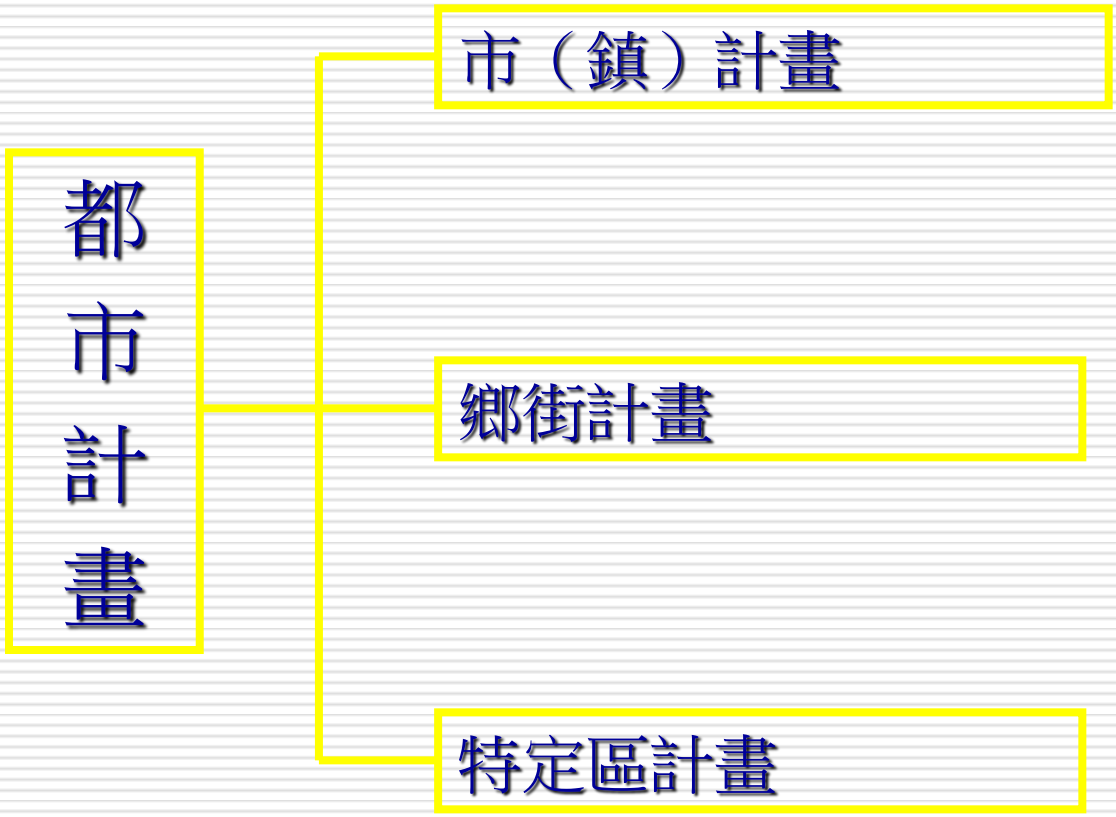
捌、舊市區更新

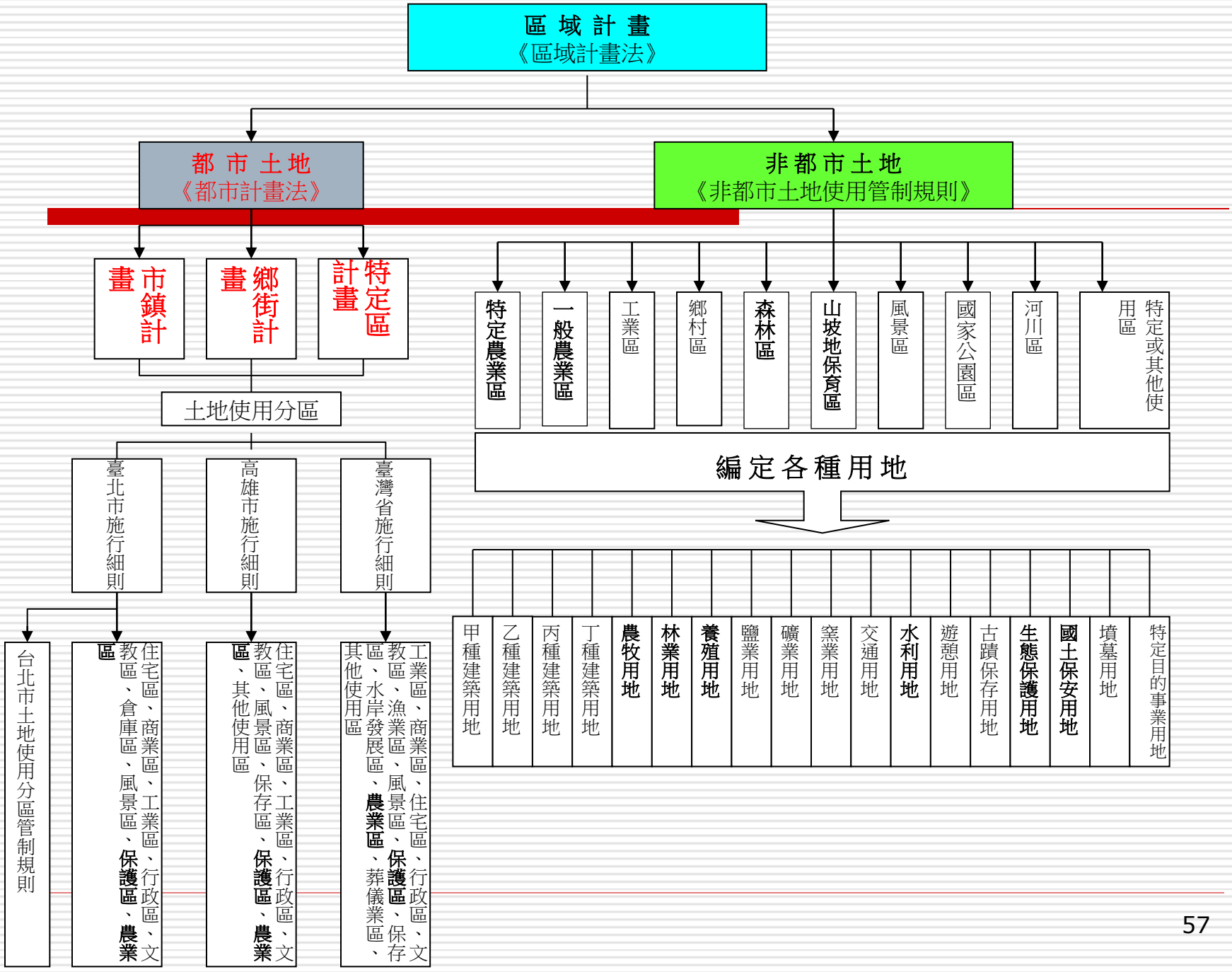
壹、都市計畫意義(都§1、§3)

- 都市計畫係指在一定地區內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而言。



貳、都市計畫種類

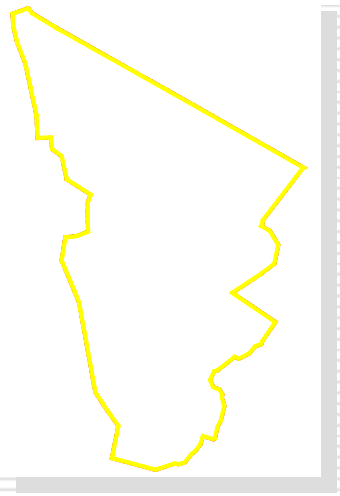


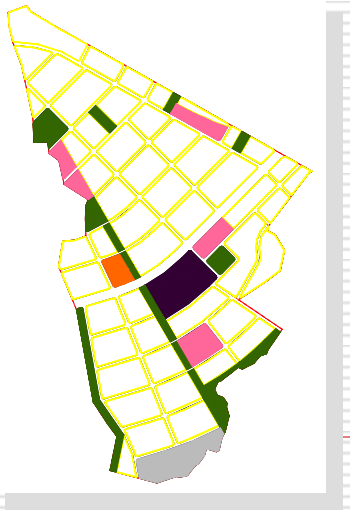

區域計畫
《區域計畫法》
都市土地
《都市計畫法》
非都市土地
《非都市土地使用管制規則》
市鎮計畫
鄉街計畫
特定區計畫
土地使用分區
特定農業區
一般農業區
工業區
鄉村區
森林區
山坡地保育區
風景區
國家公園區
河川區
特定或其他使用區
編定各種用地
臺北市施行細則
高雄市施行細則
臺灣省施行細則
台北市土地使用分區管制規則
住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、倉庫區、風景區、保護區、農業區
住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區、保存區、保護區、農業區、其他使用區
工業區、商業區、住宅區、行政區、文教區、漁業區、風景區、保護區、保存區、水岸發展區、農業區、葬儀業區、其他使用區
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
墳墓用地
特定目的事業用地

參、都市計畫內容(層級)

都市計畫層級

- 主要計畫
  - 擬定細部計畫之準則
- 細部計畫
  - 實施都市計畫之依據





□ 主要計畫內容(§15)

(1)當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析

(2)行政區域及計畫地區範圍

(3)人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計

(4)住宅、商業、工業及其他土地使用之配置

(5)名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築

(6)主要道路及其他公眾運輸系統

(7)主要上下水道系統

(8)學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地

(9)實施進度及經費

(10)其他應加表明之事項

□ 細部計畫內容(§22)

(1)計畫地區範圍。

(2)居住密度及容納人口。

(3)土地使用分區管制。

(4)事業及財務計畫。

(5)道路系統。

(6)地區性之公共設施用地。

(7)其他。

肆、都市計畫擬定程序(1/4)

□ 1.禁建－

- 禁止期限最長不得超過2年(都§81)

□ 2.擬定－

- 市計畫由直轄市、市政府擬定
- 鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定
- 特定區計畫由直轄市、縣（市）政府擬定。必要時，得由內政部訂定之。

肆、都市計畫擬定程序(2/4)

□ 3.公開展覽(公展)與審議－

- 主要計畫擬定後→公開展覽30天及舉行說明會→送都市計畫委員會審議
- 任何公民或團體得於公展期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見(人民陳情案)，由都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定

肆、都市計畫擬定程序(3/4)

□ 4.核定－

- 首都主要計畫由內政部核定，轉報行政院備案
- 直轄市、省會、市主要計畫由內政部核定
- 縣政府所在地及縣轄市主要計畫由內政部核定
- 鎮及鄉街主要計畫由內政部核定
- 特定區計畫由縣（市）（局）政府擬定者，由內政部核定；直轄市政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案；內政部訂定者，報行政院備案

□ 5.發布實施－核定或備案公文日起30日內

肆、都市計畫擬定程序(4/4)

□ 5.變更－

時機

通盤檢討(都§26)

- 每3年內或5年內辦理一次

個案變更(都§27)

- 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時
- 為避免重大災害之發生時
- 為適應國防或經濟發展之需要時
- 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時

伍、土地使用分區管制(1/2)

- 意義－

  對每一使用分區作使用性質及使用強度管制

- 建築管理－

  都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理(都§40)

- 內容－

  - 使用性質管制：使用種類之管制，如住宅區區等
  - 使用強度管制：建築容積之管制，如建蔽率%、容積率%等。
  - 其他管制：如停車、防災等管制。

伍、土地使用分區管制(2/2)

- 功能(目的)－5大功能
- 使用區之劃定－住宅區、商業區、工業區等
- 使用區之管制－
- 違規之處理－
  - 得按次新臺幣6～30萬元罰鍰(都§79)
  - 得處6個月以下有期徒刑或拘役(都§80)

分期分區發展(都§17)

- 都市計畫所定之實施進度，應就其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1期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多2年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多5年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。
- 未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾2年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。

®考古題－

- 甲所有位於 A 市都市計畫範圍內土地二筆，其中一筆（下稱 X 地）依其主要計畫書所示，其使用別為住宅區建築用地，惟迄未發布細部計畫；另一筆土地（下稱 Y 地）使用別與 X地相同，但其主要計畫書載明未來將採「區段徵收」之整體開發方式。甲因需錢孔急乃委託乙不動產經紀人代為出售該兩筆土 地。嗣後乙乃撮合承買人丙與甲簽訂該兩筆土地之買賣契約書，乙依法對丙應負有該兩筆土地說明 書之解說義務，試就「土地使用（管制）」面向闡述旨揭兩筆土地說明書之內容。(99年經紀人普考)

陸、公共設施用地(1/2)

- 意義－指供公共設施使用之土地
- 設置原則－
  - 公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積(都§43)
  - 鐵路、公路通過實施都市計畫之區域者，應避免穿越市區中心(都§44)
  - 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%(都§45)
  - 中小學校、社教場所等公共設施，應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之(都§46)
  - 屠宰場、垃圾處理場等於邊緣適當地點設置(都§47)

陸、公共設施用地(2/2)

- 公共設施保留地－未徵收、未興闢
  指供公共設施使用之土地，在未需用時，預先依都市計畫法規劃配置預定地，並限制其高度利用。
- 土地法規定－普通法

- 都市計畫法規定－特別法(優先適用)

都市計畫法規定(公共設施保留地)(1/2)

- 公共設施保留地取得方式(都§48)：

  1.徵收 2.區段徵收 3.市地重劃

- 徵收補償(都§49)：
  - 毗鄰非公共設施保留地平均公告現值＋40%
  - 建築改良物之補償以重建價格為準
- 保留期限：民國77年7月取消保留期限
- 使用限制：不得為妨礙其指定目的之使用
- 臨時建築：得申請臨時建築使用

都市計畫法規定(公共設施保留地)(2/2)

- 收回權：

  不依照核准計畫期限使用者，原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地(都§83)

- 獎勵私人投資興建：多目標使用
- 土地交換：

  劃設逾25年者，得優先辦理交換(都§50-2)

- 容積移轉：具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築

®考古題－

- 都市計畫法對於公共設施保留地之使用，有何限制之規定？請敘述之。(102年經紀人普考)

柒、新市區建設與新市鎮建設(1/3)

□ 意義－

- **新市區建設：**

  係指建築物稀少，尚未依照都市計畫實施建設發展之地區(都§7)。亦即在原有都市內，開發新的市區(新市區開發)或社區(新社區開發)

- **新市鎮建設：**

  係指依新市鎮開發條例劃定一定地區，從事規劃開發建設，具有完整之都市機能，足以成長之新都市(新§3)。亦即在原有都市外，開發新的市鎮。

柒、新市區建設與新市鎮建設(2/3)

- 新市鎮建設目的－x4項
- 土地法規定－
  - 區段徵收(土§92)：
- 平均地權條例規定－
  - 區段徵收(平§52)：
  - 市地重劃(平§56)：

柒、新市區建設與新市鎮建設(3/3)

- 都市計畫法規定(都§58)－
  - 區段徵收：
  - 市地重劃：
- 新市鎮開發條例規定(新§6)－
  - 先協議價購(免徵土增稅)→再實施區段徵收

捌、舊市區更新(1/2)

- 意義－又稱「都市更新」
- 處理方式(都§64)－
  - 重建：係為全地區之徵收、拆除原有建築、重新建築、住戶安置，並得變更其土地使用性質或使用密度
  - 整建：強制區內建築物為改建、修建、維護或設備之充實，必要時，對部分指定之土地及建築物徵收、拆除及重建，改進區內公共設施
  - 維護：加強區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況

捌、舊市區更新(2/2)

□ 土地取得－

- 都市計畫法規定(都§68)：

  徵收 或 區段徵收

- 都市更新條例規定(更§25)：

  1.以權利變換方式

  2.由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之

  3.經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之

End !





蘇 明 鑄

0928-309-859

cs.somj@msa.hinet.net