

學說
見解

一、 都市土地使用管制的目的

- (一) 實現計畫目標。
- (二) 確定私人土地使用發展權限及權益，調和私人間土地使用之權益。
- (三) 避免土地之不用、誤用或濫用，減輕土地使用活動之衝突性，調和公、私部門的利害關係，發揮土地之合理經濟利用。
- (四) 可穩定地價。
- (五) 避免或減輕公害，創造良好居住及工作環境，並可藉以創造優良景觀。
- (六) 提供合理的公共設施，確保公共設施的服務水準。

二、 都市土地使用管制的內容

使用分區管制對於各不同的使用分區規定其使用性質，及規定允許或禁止某類建築物或土地使用，使在同一區內之土地使用，能保持該使用區之特性及作用。都市土地使用分區管制規定可分為「使用分區管制」及「量體管制」兩大部分。使用分區管制之規定，依據使用分區內建築物使用，依其性質、用途、規模，規定其允許及不允許之使用之組別。量體管制之規定，須同時確保公共設施充足，並避免土地過度利用，針對建築及使用性質管制，例如：建蔽率、容積率、最小基地面積規定、高度限制、建築退縮等。

依據都市計畫法第 32 條至 38 條規定有數個分區，分別為住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區、行政文教區、特定專用區或其他使用區，而各縣市的分區與量體的管制則主要依據「都市計畫法臺灣省施行細則」，除了台北市、高雄市分別依據「臺北市都市計畫施行自治條例」、「都市計畫法高雄市施行細則」。

三、目前都市地區使用分區管制之方式

以正面列舉(列舉可供使用之項目)、負面列舉(不得使用之項目)、條件許可(滿足規定之條件時可供使用,如面臨 12 公尺以上道路者,得設置計程車客運業)及績效標準管制(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 100 平方公尺以上,不得設置於住宅區內)的方式來做為分區管制。

參考文獻

1. 辛晚教(1982), 都市及區域計劃, 台北: 中國地政研究所。
2. 鍾起岱(2004), 打造城市夢想: 都市規劃與管理, 台北: 秀威資訊科技。

Note