

# 土地利用法規講義

## 第一回

406660-1



社團  
法人  
考  
試  
法

考  
友  
社

出版  
發行

# 土地利用法規講義 第一回 目錄

## 第一講 區域計畫

### 命題重點

### 重點整理

一、區域計畫之意義與性質	三
二、區域計畫之必要性	三
三、區域計畫之目標與內容	四
四、區域範圍之劃分	五
五、區域計畫之主管機關與主辦機關	七
六、區域計畫之擬定與核定	七
七、區域計畫之公告實施與變更	八
八、都市計畫及相關計畫之配合	九
九、區域土地使用管制	九
十、非都市土地使用管制層次	九
十一、非都市土地使用分區及用地編定	〇
十二、非都市土地使用管制內容	二
十三、非都市土地使用變更編定	三
精選試題	三

# 第一講 區域計畫

## 命題重點

- 一、區域計畫之意義與性質
  - (一) 區域計畫之意義
  - (二) 區域計畫之性質
- 二、區域計畫之必要性
- 三、區域計畫之目標與內容
  - (一) 區域計畫之目標
  - (二) 區域計畫之內容
- 四、區域範圍之劃分
  - (一) 區域計畫之區域範圍
  - (二) 區域劃分之考量因素
  - (三) 台灣地區之區域劃分
- 五、區域計畫之主管機關與主辦機關
  - (一) 區域計畫之主管機關
  - (二) 區域計畫之主辦機關

- 六、區域計畫之擬定與核定
  - (一) 應擬定計畫地區
  - (二) 擬定機關
  - (三) 區域計畫之核定
- 七、區域計畫之公告實施與變更
  - (一) 區域計畫之公告實施
  - (二) 區域計畫之變更
- 八、都市計畫及相關計畫之配合
- 九、區域土地使用管制
  - (一) 都市土地
  - (二) 非都市土地
- 十、非都市土地使用管制層次
- 十一、非都市土地使用分區及用地編定
  - (一) 非都市土地使用分區
  - (二) 非都市土地使用編定
- 十二、非都市土地使用管制內容
  - (一) 管制機關
  - (二) 使用限制
  - (三) 容許使用項目(使用性質管制)
  - (四) 土地使用強度管制
- 十三、非都市土地使用變更編定



### 一、區域計畫之意義與性質

(一)區域計畫之意義：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（區域計畫法三，以下簡稱「區畫」）。

(二)區域計畫之性質：

- 1 綜合性：區域計畫為多目標涉及多部門之計畫，包含社會、經濟、政治及各項實質建設。
- 2 前瞻性：需依過去發展歷程及現況，預期未來發展作前瞻性之規劃。
- 3 協調性：一方面協調上位之台灣地區綜合開發計畫，與下位之縣市綜合發展計畫及其他下位計畫，二方面協調各部門計畫，另方面協調既有之各項下位計畫，必要時要求其重新擬定或修正計畫。
- 4 指導性：區域內資源有限，各項建設需仰賴區域計畫指導發展，以避免可能產生之紛亂。

### 二、區域計畫之必要性

工業革命以後，人口及產業集中都市的現象愈演愈烈，當都市無法容納時，則向都市以外地區擴展。根據行政區域擬訂的個別都市計畫，對各該都市以外鄰接地區並無約束力，而相鄰都市計畫地區，因屬不同計畫地區，常有不同土地使用規劃，造成土地使用的衝突，致使各自為政的都市計畫不能產生原有規劃管制的效力，乃有規劃區域計畫之必要。區域計畫作為同一區域內，個別都市計畫之上位計畫，以指導、協調各該都市發展計畫，並規範非都市土地經濟、合理、有效的使用，避免區域土地使用的衝突、誤用及濫用，促進區域土地及天然資源的保育利用、人口及產業活動的合理分布。就台

灣地區而言，並可保護優良農田，確保糧源，促進農、工、商各種產業的均衡發展。

### 三、區域計畫之目標與內容

(一) 區域計畫之目標：區域計畫之目標，為促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福祉（區畫一）。

(二) 區域計畫之內容：

1 區域計畫應以文字及圖表，表明下列各項：（區畫七）

- (1) 區域範圍。
- (2) 自然環境。
- (3) 發展歷史。
- (4) 區域機能。
- (5) 人口及經濟成長、土地使用、運輸需求、資源開發等預測。
- (6) 計畫目標。
- (7) 城鄉發展模式。
- (8) 自然資源之開發及保育。
- (9) 土地分區使用計畫及土地分區管制。
- (10) 區域性產業發展計畫。
- (11) 區域性運輸系統計畫。
- (12) 區域性公用設施計畫。
- (13) 區域性觀光遊憩設施計畫。
- (14) 區域性環境保護設施計畫。

## 精選試題

一、試述區域計畫法的制定目標及其主要內容。

答：(一)區域計畫之目標：區域計畫之目標，為促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動的合理分

布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福祉（區畫一）。

(二)區域計畫之內容：區域計畫應以文字及圖表，表明下列各項：（區畫七）

- 1 區域範圍。
- 2 自然環境。
- 3 發展歷史。
- 4 區域機能。
- 5 人口及經濟成長、土地使用、運輸需求、資源開發等預測。
- 6 計畫目標。
- 7 城鄉發展模式。
- 8 自然資源之開發及保育。
- 9 土地分區使用計畫及土地分區管制。
- 10 區域性產業發展計畫。
- 11 區域性運輸系統計畫。
- 12 區域性公用設施計畫。

- 13 區域性觀光遊憩設施計畫。
- 14 區域性環境保護設施計畫。
- 15 實質設施發展順序。
- 16 實施機構。
- 17 其他。

二、依「非都市土地使用管制規則」規定，林業用地及國土保安用地之容許使用項目為何？  
答：(一)林業用地：其容許使用項目為：

- 1 林業使用及其設施。
- 2 農舍（工業區除外）。
- 3 安全設施。
- 4 交通設施（限於道路使用）。
- 5 生態體系保護設施。
- 6 水源保護及水土保持設施。
- 7 廢棄物及污水處理設施。
- 8 埋葬設施（限於土地所有權人及其親屬使用）。
- 9 採取土石。
- 10 公用事業設施（限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過三百三十平方公尺）。
- 11 戶外遊樂設施。（限於風景區）。
- 12 森林遊樂設施。（限於森林區）。