

關鍵詞：國土計畫（共7篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:54

國土計畫法與區域計畫法中在土地利用管制上之異同， 曾榮耀老師

文章編號：906631

發布日期：2023/01/03

其他關鍵詞：區域計畫，土地使用，管制

文章資訊

- 文章編號：906631
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/01/03
- 關鍵詞：國土計畫、區域計畫、土地使用、管制
- 爬取時間：2025-02-02 19:54:02
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906631>)

內文

- （一）相同處
 1. 兩者管制主要適用於都市計畫與國家公園範圍以外之地區。
 2. 兩者皆屬分區管制（容積率、建蔽率、高度管制）結合許可制。
 3. 兩者皆有分區劃設與使用地編定。
 4. 兩者皆有針對管制前得予從來使用，必要時強制拆遷之規範。
- （二）相異處
 1. 分區劃設：前者為4大功能分區，分別為國土保育地區、海洋資源地區、城鄉發展地區與農業發展地區；後者則有一般農業區、特定農業區、鄉村區等11種分區。

2. 分類劃設：前者在各功能分區下有再進一步分類，如第1類、第2類及其他必要分類；後者則無分類。
3. 使用地編定：（1）前者應依國土計畫國土功能分區分類編定適當的使用地，即計畫編定；而後者則囿於當時作業時間人力之限制，多採現況編定。（2）前者使用地仍待主管機關訂定；後者則編定有19種使用地。原則上兩者應有所不同。
4. 使用項目訂定：前者應就各該功能分區及分類之土地使用原則訂定適當的使用項目，並配合編定使用地，故不同功能分區下之同一種使用地，其使用項目會有所差異；然而，區域計畫下非都市土地所編定之使用地，其容許使用項目及許可使用細目並未配合分區差異而有所不同，無法凸顯各該分區下使用地之特性及條件差異。
5. 許可制：（1）目的不同：前者於符合國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具規定之書圖文件申請使用許可，惟使用許可不得變更國土功能分區、分類；後者則為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。（2）負擔不同：使用許可應繳納國土保育費及影響費；開發許可則應繳納開發影響費。（3）審議條件不同：前者除土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力之一致性審議條件外，尚有針對各功能分區特性之特定條件；後者則僅有一致性之審議條件。（4）審議機關不同：前者針對功能分區劃分中央與縣市主管機關之權限；後者則主要由中央主管機關審議，並依規模得委辦縣市政府審議。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

國土計畫使用許可之審議機關與條件, 曾榮耀老師

文章編號: 906127

發布日期: 2022/11/22

其他關鍵詞: 審議, 審議機關

文章資訊

- 文章編號: 906127
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/11/22
- 關鍵詞: 審議、國土計畫、審議機關
- 爬取時間: 2025-02-02 19:51:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906127>)

內文

國土計畫強調計畫指導功能, 例如, 國土計畫審議機關即依照國土功能分區劃分審議權責; 審議條件除所有案件皆須考量之條件外, 亦針對各功能分區給予特定條件:

1. 審議機關(國土 § 24)

- (1) 申請使用許可範圍屬國土保育地區或海洋資源地區者, 由直轄市、縣(市)主管機關核轉中央主管機關審議。
- (2) 其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣(市)主管機關審議。
- (3) 但申請使用範圍跨二個直轄市、縣(市)行政區以上、興辦前條第五項國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者, 由中央主管機關審議。
- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

2. 許可使用之條件

主管機關審議申請使用許可案件, 應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力。依各國土功能分區之特性, 經審議符合下列條件者, 得許可使用:

- (1) 國土保育地區及海洋資源地區：就環境保護、自然保育及災害防止，為妥適之規劃，並針對該使用所造成生態環境損失，採取彌補或復育之有效措施。
- (2) 農業發展地區：維護農業生產環境及水資源供應之完整性，避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用；其有興建必要之農業相關設施，應以與當地農業生產經營有關者為限。
- (3) 城鄉發展地區：都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

國土計畫法第32條第2項之檢討, 許文昌老師

文章編號: 905867

發布日期: 2022/10/27

其他關鍵詞: 建築用地

文章資訊

- 文章編號: 905867
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/10/27
- 關鍵詞: 國土計畫、建築用地
- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:38
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905867)

內文

國土計畫法第32條第2項規定:「直轄市、縣(市)主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地時,其所受之損失,應予適當補償。」此為進步立法,惟缺憾的是對於既有較高土地使用密度建築用地經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為較低土地使用密度建築用地(如較高建蔽率與容積率變更為較低建蔽率與容積率),其所受之損失,未明定應給予適當補償。筆者認為應給予補償之理由是,土地使用分區及編定管制,透過土地使用類別與土地使用強度,確定私有土地價值。私人並以此土地價值進行交易。今,因直轄市、縣(市)國土計畫降低土地使用強度,私人財產權價值因而減少。究其性質,屬國家依法行使公權力,致人民財產權遭受逾其社會責任所應忍受範圍之損失,而形成個人之特別犧牲,國家應給予適當補償。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

國土計畫特定區域之性質與內容, 曾榮耀老師

文章編號: 904323

發布日期: 2022/05/24

其他關鍵詞: 特定區域計畫

文章資訊

- 文章編號: 904323
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/05/24
- 關鍵詞: 國土計畫、特定區域計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 19:45:15
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904323>)

內文

國土計畫法第八條規定, 針對原住民族土地、河川流域或是都會等特定地區, 得另擬定特定區域之計畫內容。請詳述理由分析此處所謂特定區域之計畫內容係指全國國土計畫、直轄市、縣市國土計畫還是獨立之國土計畫類型? 此外, 此種特定區域之計畫內容得否針對計畫空間範圍內土地為國土4大分區、分類與使用地類別之編定? (110年政大研究所土地法與土地政策第一題)

擬答

首先, 特定區域指具有特殊自然、經濟、文化或其他性質, 經中央主管機關指定之範圍(國土法 § 3⑤)。特定區域應考量重要自然地形、地貌、地物、文化特色及其他法令所定之條件, 實施整體規劃(國土法 § 6⑧), 以整合相關目的事業計畫及其資源, 於生態永續、資源共享、尊重多元文化活動需求、提升公共設施服務水準等原則, 研擬治理及經營管理規劃, 確保城鄉發展機會公平(全國國土計畫p. 19)。

- (一) 特定區域計畫為全國國土計畫之一部分, 非獨立之國土計畫類型

按國土計畫法第8條規定, 國土計畫之種類僅全國國土計畫與直轄市、縣(市)國土計畫兩類, 以及依據下列規定, 從而特定區域計畫屬全國國土計畫之一部分, 並非獨立之國土計畫類型:

1. 中央主管機關擬訂全國國土計畫時, 得會商有關機關就都會區域或特定區域範圍研擬相關計畫內容; 直轄市、縣(市)政府亦得就都會區域或特定區域範圍, 共同研擬相關計畫內容, 報中央主管機關審議後, 納入全國國土計畫。(國土法 § 8

II)

2. 全國國土計畫中涉有依規定擬訂之都會區域或特定區域範圍相關計畫內容，得另以附冊方式定之。（國土法 § 9 II）

3. 全國國土計畫中特定區域之內容，如涉及原住民族土地及海域者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關擬訂。（國土法 § 11 II）

•（二）特定區域計畫不得針對計畫空間範圍內土地為國土4大分區、分類與使用地類別之編定

1. 依據國土計畫法第9條，全國國土計畫之內容，應載明事項包含：「國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序」。而「國土功能分區及其分類之劃設、調整」則屬直轄市、縣（市）國土計畫之內容（國土法 § 10）。因此，特定區域計畫屬全國國土計畫之一部，得就特定區域範圍，研擬國土功能分區與分類劃設條件、劃設順序，指導縣（市）政府辦理劃設國土功能分區及分類、使用地編定作業，而非直接予以劃設或編定。

2. 特定區域計畫內容，應載明下列事項（國土施 § 5）：（1）特定區域範圍。（2）現況分析及課題。（3）發展目標及規劃構想。（4）治理及經營管理規劃。（5）土地利用管理原則。（6）執行計畫。（7）其他相關事項。

按其應載明事項中並未有分區及分類劃設內容，惟可針對特殊需求訂定「土地利用管理原則」，再配合研訂土地使用管制規定，納入國土計畫土地使用管制規則當中。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

回饋與補償（下），許文昌老師

文章編號：902905

發布日期：2022/01/06

其他關鍵詞：發展權，分區管制，都市計畫

文章資訊

- 文章編號：902905
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/01/06
- 關鍵詞：發展權、分區管制、國土計畫、都市計畫
- 爬取時間：2025-02-02 19:40:40
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902905>)

內文

- （二）補償：由高密度土地使用變更為低密度土地使用，政府有補償之義務。其理由如下：

1. 財產權保障：土地使用分區管制透過土地使用種類及土地使用強度，授予私人財產權。因此，地主擁有土地既有發展權，至於未來發展權置於公共領域，屬於國家所有。土地使用由高密度變更為低密度，等同國家剝奪私人既有發展權，故政府應給予補償。

2. 信賴保護：行政程序法第8條規定：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」準此，政府施政應保障人民正當合理之信賴。今，透過分區管制，土地價值因而確定，買賣雙方據以交易土地。此皆由於人民信賴分區管制制度所形成，故政府變更分區管制內容，造成地主權益受損，應給予補償。

3. 特別犧牲：國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償（司法院釋字第440號解釋）。都市計畫變更，如由高密度土地使用變更為低密度土地使用，就土地遭受變更之地主而言，屬於特別犧牲，故國家應給予補償。

例如，國土計畫法第32條第2項規定：「直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。」即是一例。

- （三）結論：

1. 回饋與補償，於都市計畫土地（即都市土地）與都市計畫以外土地（即非都市土地）皆適用。換言之，回饋與補償，全國土地皆應比照辦理。
2. 我國雖有計畫變更之回饋與補償規定，但其規定散布於各法律，未一致或未周延之處頗多，故宜整合在同一法典。
3. 回饋額度與補償額度應確實、適當、合理，故宜委由不動產估價師評估。
4. 回饋收入用於補償支出，專款專用，以力求財務收支平衡。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

國土計畫法修法內容, 曾榮耀老師

文章編號: 418376

發布日期: 2020/04/30

其他關鍵詞: 國土計畫法修法

文章資訊

- 文章編號: 418376
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/04/30
- 關鍵詞: 國土計畫法修法、國土計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 20:54:51
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418376>)

內文

各位同學好

本週專欄提醒本次國土計畫法主要修正下列五條, 其中最主要是第45條國土計畫及功能分區圖之公告實施期限延長, 其餘大致多為文字調整。最具爭議的15條國土計畫適時檢討變更情形(增列經行政院核定之國家重大建設計畫)並未修正:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

國土計畫土地使用管制架構, 曾榮耀老師

文章編號: 410479

發布日期: 2014/12/14

文章資訊

- 文章編號: 410479

- 作者: 曾榮耀

- 發布日期: 2014/12/14

- 關鍵詞: 國土計畫

- 爬取時間: 2025-02-02 20:28:36

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410479>)

內文

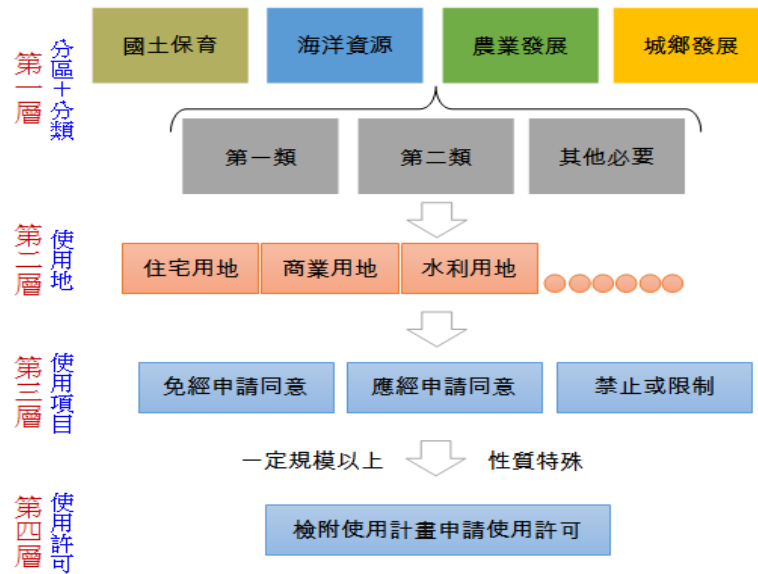
各位同學好

地方特考剛考完, 各位考生們辛苦了, 也先預祝各位金榜題名!

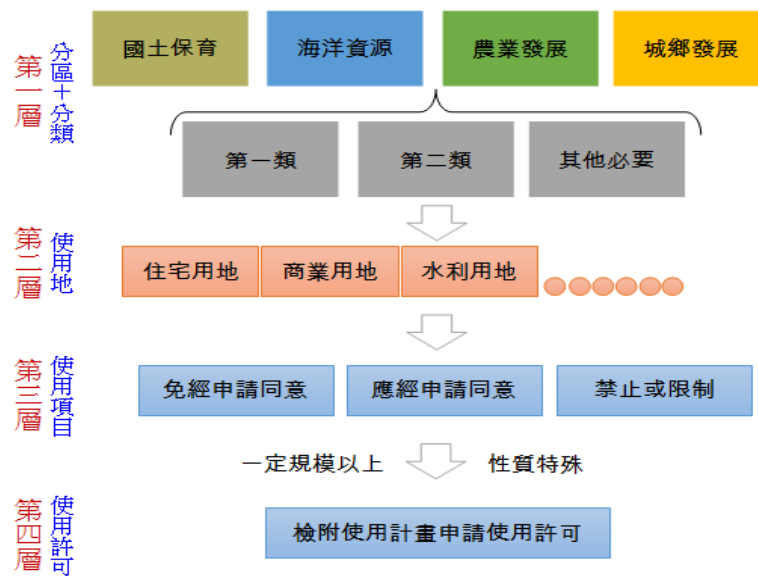
今日專欄則針對國土計畫未來將於111年5月1日公告施行, 正式取代區域計畫。因而國土計畫將是未來考試的趨勢, 雖然許多子法仍在研訂當中, 但基本上國土計畫的整體架構是必須先搞清楚清楚的(例如今年經紀人考的是區域計畫的非都市土地使用管制架構)。國土計畫的土地使用管制架構主要分為四層管制, 茲幫各位繪製架構圖如下, 供各位理解:

[圖片1]

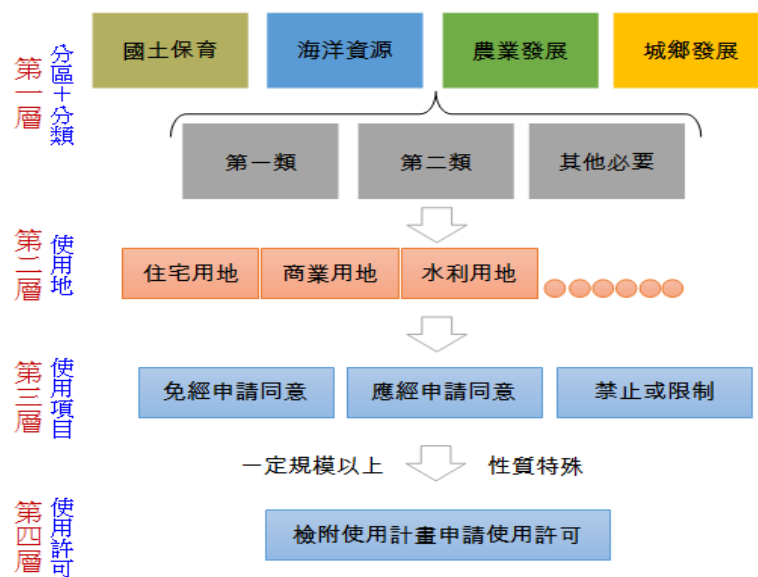
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下