



# 徹底修訂土地使用分區管制規則

土地使用分區管制規則是都市計畫的一種執行工具，  
管制規則的效益和都市計畫的品質有絕對的關係。

台北市土地使用分區管制規則，在民國七十二年四月公佈實施，成爲台灣地區首先採用該項管制的都市。但近七年的實施期間，未能發揮該管制應有的積極功能，且造成規則條文中諸多不適用或解釋上的爭論，以及執行上的種種紛擾與困難。土地使用分區管制規則不但與市民的個別權益有極密切的關係，同時，也直接影響全體市民的生活環境品質，包括家居、上學、工作、休憩、娛樂等活動的方便性與舒適性。

土地使用分區管制規則實際上是都市計畫的一種執行工具，目的在達到都市計畫的目標和理想。所以，管制規則的效益和都市計畫的品質成絕對的正比。由於管制規則內容繁多，不勝枚舉，特試予歸納爲下列三種主要內容：

第一是「使用管制」，目的在規範都市內每一宗土地的准許使用類別。例如，限制某地區或某大樓爲純住宅使用，還是住商任意混合的住宅使用，目的在對都市內各土地使用作有效合理的管制，並使彼此間使用的衝突性降至最低，互補性能提到最高。

第二是「容積管制」，俗稱容積率，目的在規範每宗土地的容積強度，使得都市的人口數量經由建築面積的管制達到合理的約束，而能符合都市計畫的人口目標。

第三是「建築管制」，目的是規範每宗土地內建築物的配置，使得都市環境、開放空間比例、綠化標準、停車設施以及日照、通風、採光等做一綜合性的管制。一方面提昇每個建築基地的品質，另一方面使都市整體環境得到更多綠地與空間。

本來，台北市分區管制規則的實施，在國內而言是一項嶄新的經驗，可是在推動期間，無論在內容的認知、居民的瞭解、相關人員的訓練、執行機構及程序等的配合事宜上，均未能做積極有效的安排與推動。幾年下來，不要說市民大多仍然對該項法令一知半解，甚至連主管的市府官員及負責審議的市議員們，對這攸關全市生活環境的重要法規，也還是認識有限。值此市府擬議重新修訂土地使用分區管制規則之際，特別呼籲市政府及市議會能重視這項法規的修訂工作，擴大有關專業及民眾的認知與參與，集思廣益，勿使管制規則的立意，未見其利，反見其弊，而成爲更多擾民法規的一部分。民生報79.04.14