

## 關鍵詞：都市發展（共3篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:44

## 容積獎勵之意涵與對都市發展之優缺點, 曾榮耀老師

文章編號：914231

發布日期：2025/07/22

其他關鍵詞：容積獎勵, 公共設施

### ## 文章資訊

- 文章編號：914231
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/07/22
- 關鍵詞：容積獎勵、公共設施、都市發展
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:25
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914231)

### ## 內文

#### • （一）容積獎勵之意涵

於建築基地之法定基準容積外，增加額外容積（樓地板面積）作為誘因，以獎勵民間配合設置必要公共設施、改善都市環境或配合特定政策。其類型例如：

1. 開放空間獎勵：留設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合建築技術規則規定者，得增加樓地板面積。
2. 停車空間獎勵：建築計畫為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，直轄市、縣（市）建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。
3. 都市更新獎勵：都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵。

4. 都市計畫獎勵：設置公益性設施，或符合基地規模、綠建築、防災、停車等規定之獎勵。

• (二) 容積獎勵對都市發展之優點

1. 鼓勵民間提供相關必要公共設施，藉此解決部分公共服務機能不足問題。
2. 鼓勵民間配合與參與都市發展政策，例如都市更新、危險及老舊建築物重建、捷運土地開發等。
3. 促成都市集約發展型態，提高土地使用效率。

• (三) 容積獎勵對都市發展之缺點

1. 效率面

1. 各種政策都想利用一致性的容積獎勵來推動，與現行都市計畫脫勾，甚至可說是凌駕其上，跳脫都市計畫整體性空間規劃秩序，違反土地使用分區原本所欲達到之維持良好環境品質目的。
2. 都市內之公園、綠地、防災空間、道路系統等公共設施，皆已依都市計畫所容許之發展總量及其活動量加以配置及建設，惟容積獎勵增加建築基地的樓地板面積，吸引更多人口移入，卻未要求對等增加公共設施容量，使得都市公共設施不足，土地使用效率低落。
3. 常出現投機情形而未達到原本預期之目的與效益，例如停車位僅提供給基地內區分所有權人使用，或開放空間未明確開放給公眾使用等。

2. 公平面

1. 容積獎勵鼓勵基地所有權人，使其增加樓地板面積及效益，但帶來的人口擁擠效果、外部效果與公共設施服務水準降低效果，卻需由周邊居民承受，而無須相對應付費。
2. 建築容積為土地發展權，是經由人口成長、經濟社會發展及公共建設所創造，故本質上屬於一種公共財，以致於無明確對價關係之容積獎勵等同於利益輸送。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 屠能（Thünen）模與辛克萊（Sinclair）模式, 許文昌老師

文章編號: 908628

發布日期: 2023/07/27

其他關鍵詞: 屠能, 辛克萊, 經濟作物, 農地

## ## 文章資訊

- 文章編號: 908628
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/07/27
- 關鍵詞: 屠能、辛克萊、都市發展、經濟作物、農地
- 爬取時間: 2025-02-02 20:01:39
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908628>)

## ## 內文

• (一) 屠能模式: 如圖(一)所示, 0代表都市, [圖片1]代表經濟作物之競租線, [圖片2]代表穀類作物之競租線, [圖片3]代表根莖作物之競租線。經過競標地租之結果, 0~t<sub>0</sub>種植經濟作物, t<sub>0</sub>~t<sub>1</sub>種植穀類作物, t<sub>1</sub>~t<sub>2</sub>種植根莖作物。屠能理論認為, 農地利用離都市愈近, 愈集約利用; 離都市愈遠, 愈粗放利用。

[圖片4]

### 圖(一) 屠能模式

• (二) 辛克萊模式: 都市規模不斷擴張, 都市邊緣之農地, 農民期待轉用及隨時準備拋售土地之心理下, 多不願投入大量勞力資本進行農業經營, 因此土地利用趨於粗放。亦即, 距離都市愈近土地, 愈有可能轉用, 因而農地利用愈粗放。是以, 離都市愈近, 愈粗放利用; 離都市愈遠, 愈集約利用。此種反常現象, 直到都市發展潛力終止點, 農地在短期之內不可能轉變為都市土地, 才又向外回到屠能模式。如圖(二)所示, [圖片5] 及[圖片下載失敗]代表經濟作物之競租線, [圖片7] 及[圖片下載失敗]代表穀類作物之競租線, [圖片9] 及[圖片下載失敗]代表根莖作物之競租線。0為都市, 0~[圖片11] 為農業土地。[圖片12] 為都市發展潛力之終止點。因此, 0~[圖片13] 為受都市發展影響之都市周邊農地, [圖片14] ~[圖片15] 為未受都市發展影響之一般農地。

1. 受都市發展影響之都市周邊農地：經過競標地租之結果，0～[圖片16] 種植根莖作物，[圖片17] ～[圖片18] 種植穀類作物，[圖片19] ～[圖片20] 種植經濟作物。因此，離都市愈近，愈粗放利用；離都市愈遠，愈集約利用。此即辛克萊模式。

[圖片21]

## 圖(二) 辛克萊模式

2. 未受都市發展影響之一般農地：經過競標地租之結果，[圖片22] ～[圖片23] 種植經濟作物，[圖片24] ～[圖片25] 種植穀類作物，[圖片26] ～[圖片27] 種植根莖作物。因此，離都市愈近，愈集約利用；離都市愈遠，愈粗放利用。此即屠能模式。

### • (三) 結論：

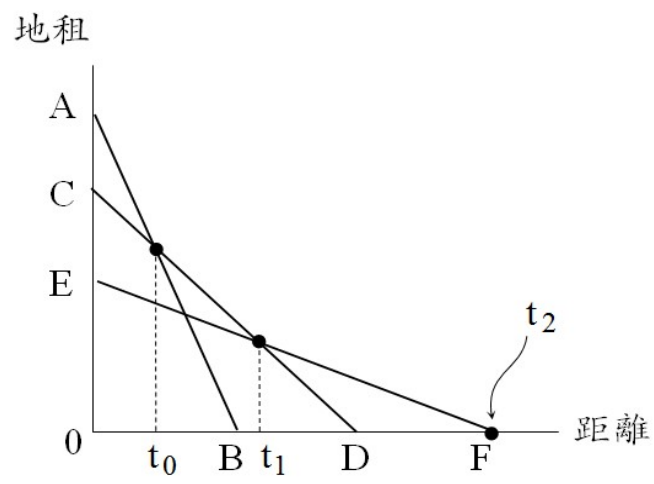
1. 屠能模式係描述一般農地在無投機因素下之正常農地使用配置。辛克萊模式係描述都市周邊農地在有投機因素下之反常農地使用配置。

2. 屠能模式在說明離都市愈近，愈集約利用；離都市愈遠，愈粗放利用。辛克萊模式在說明離都市愈近，愈粗放利用；離都市愈遠，愈集約利用。

## 文章圖片



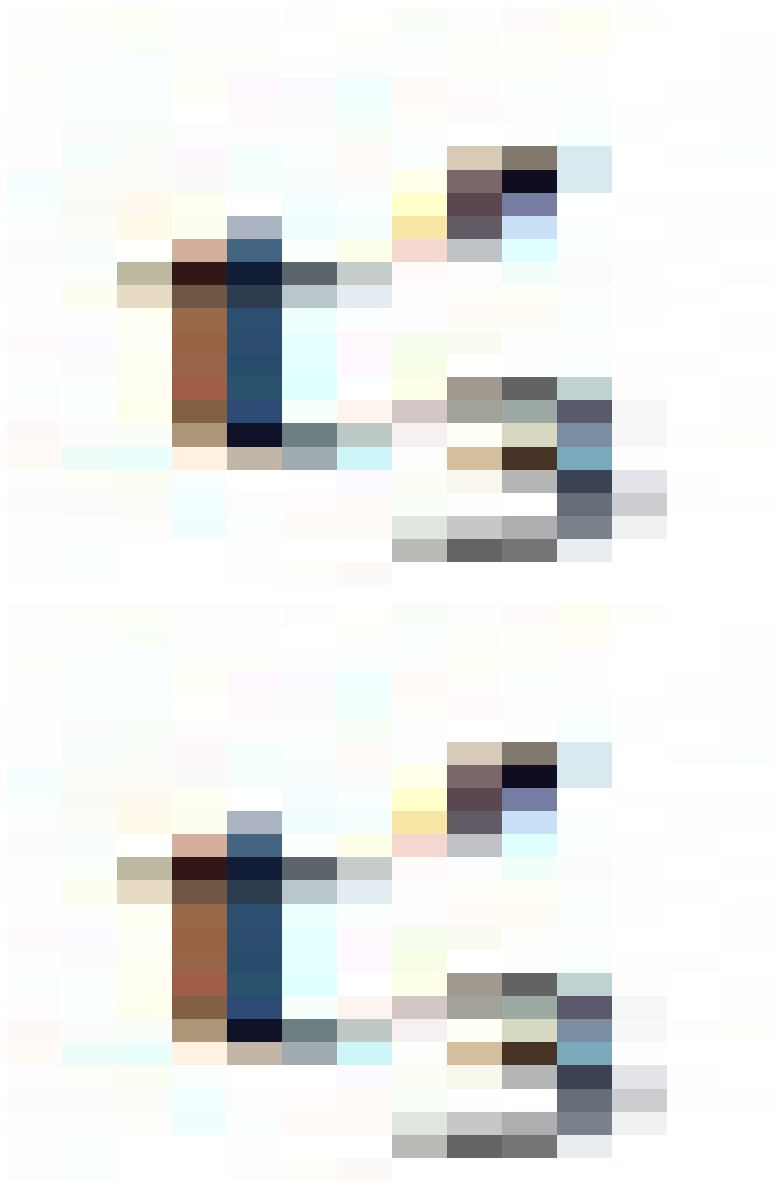




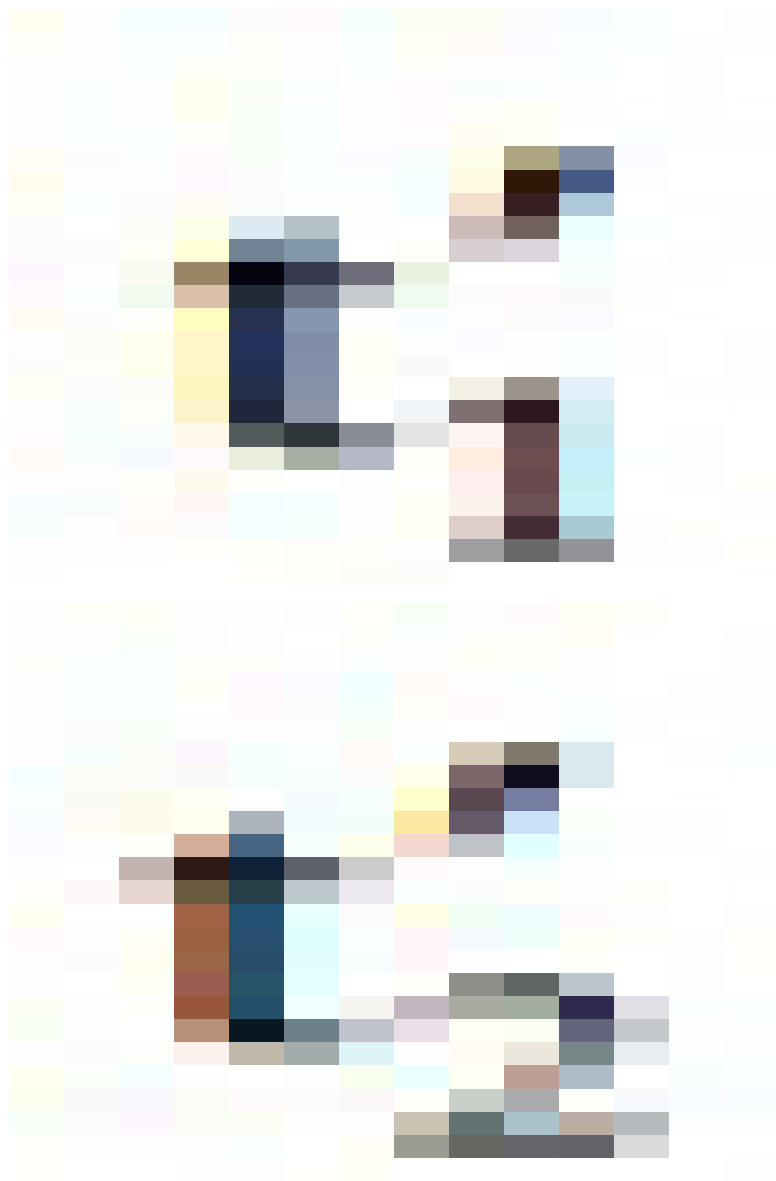


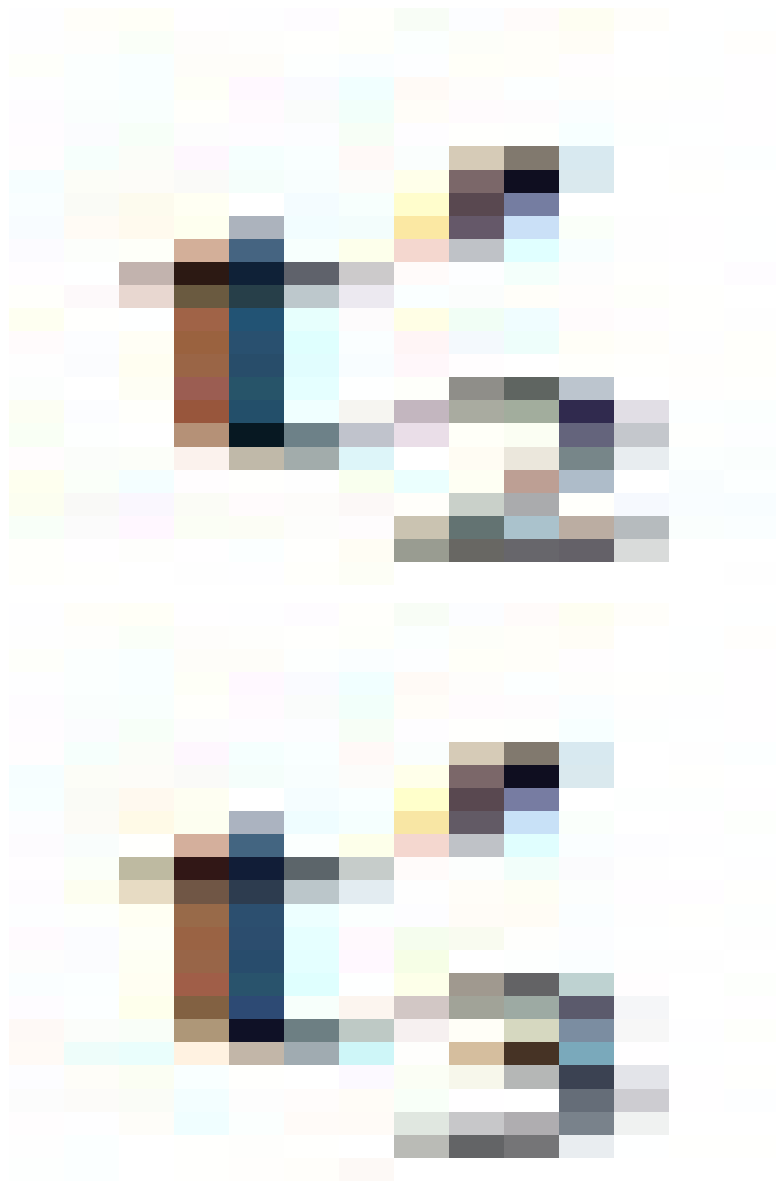


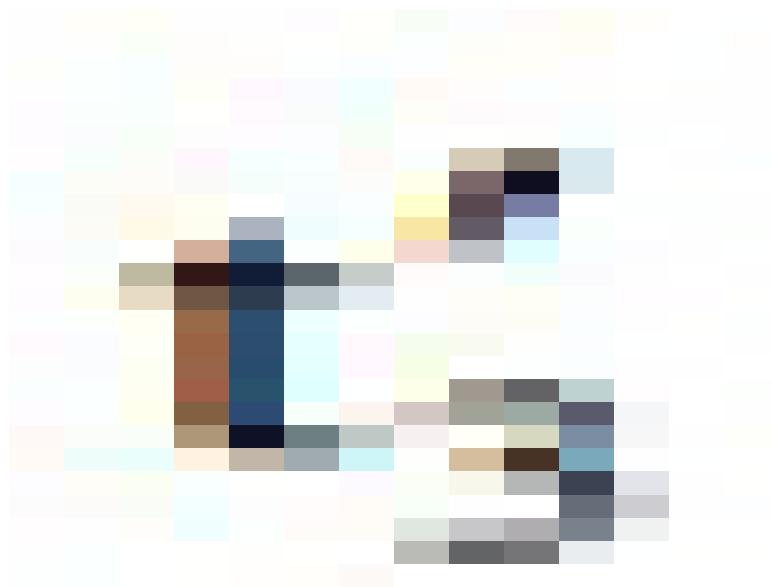
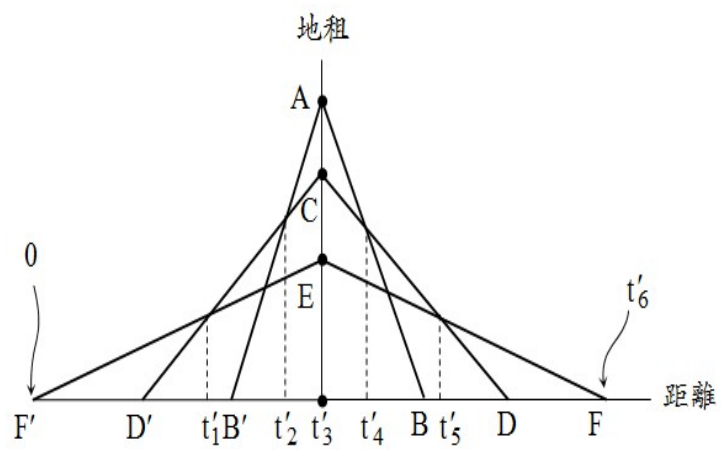


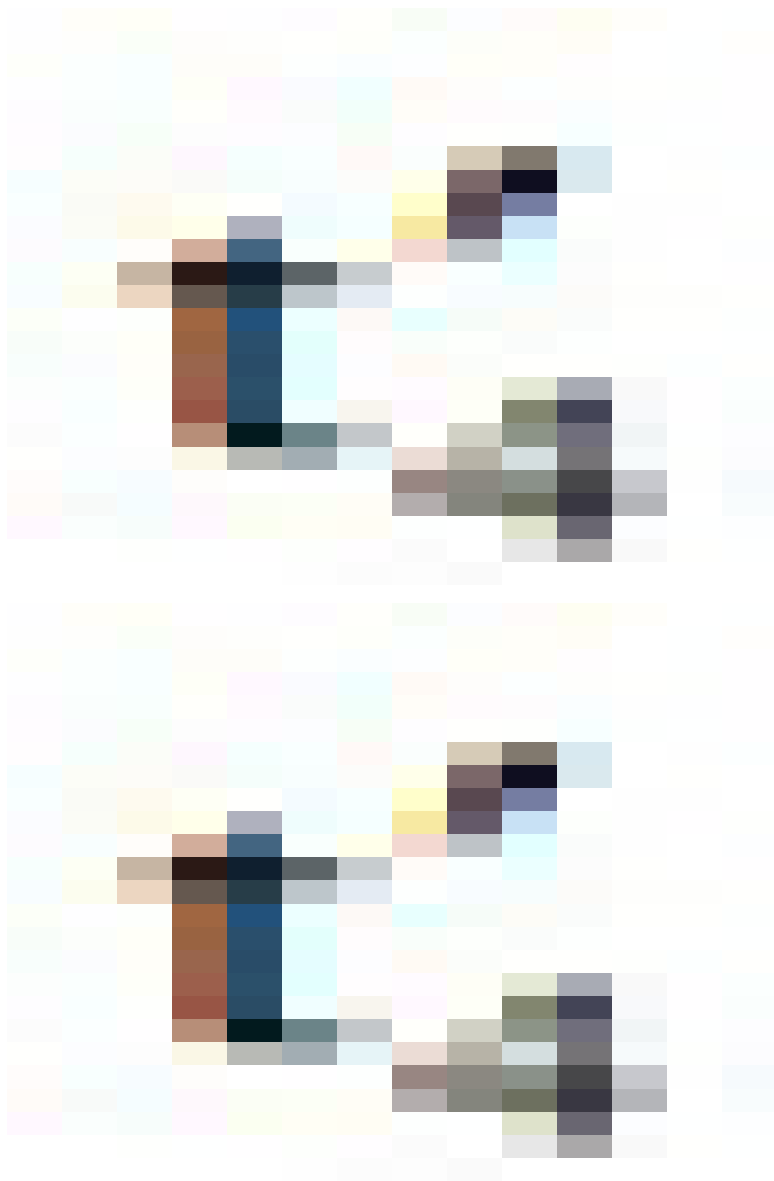


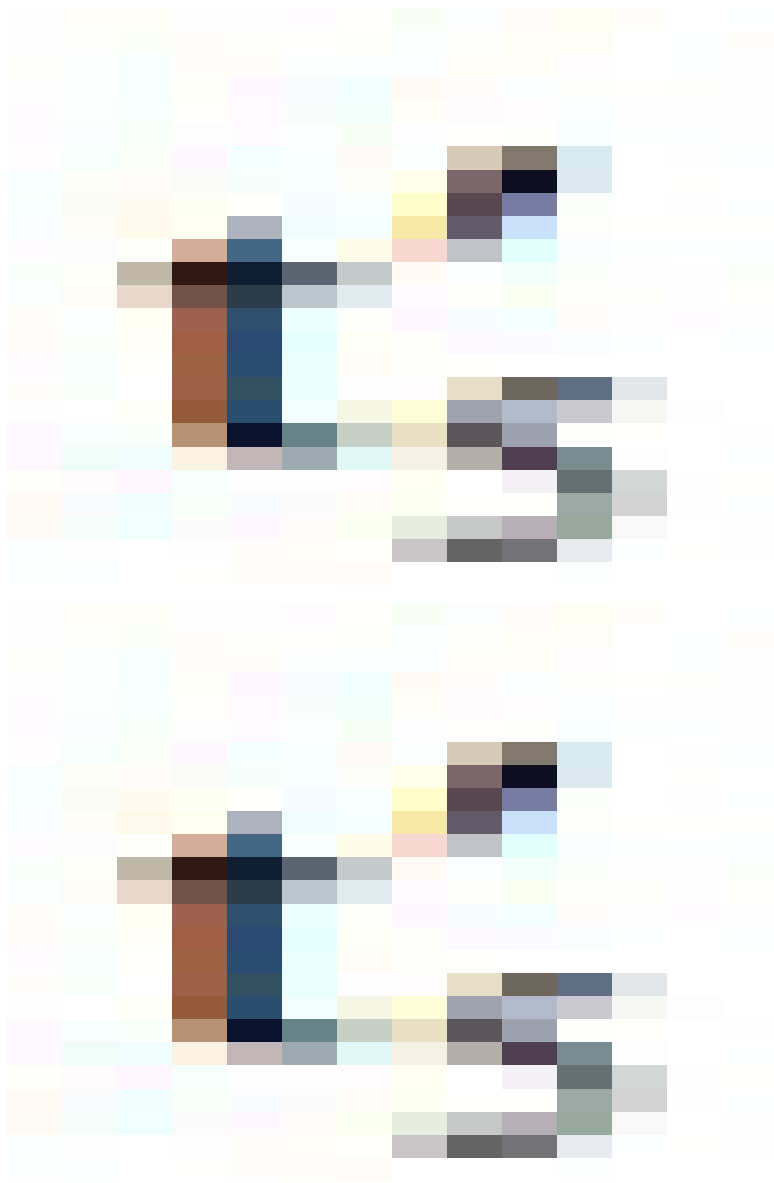












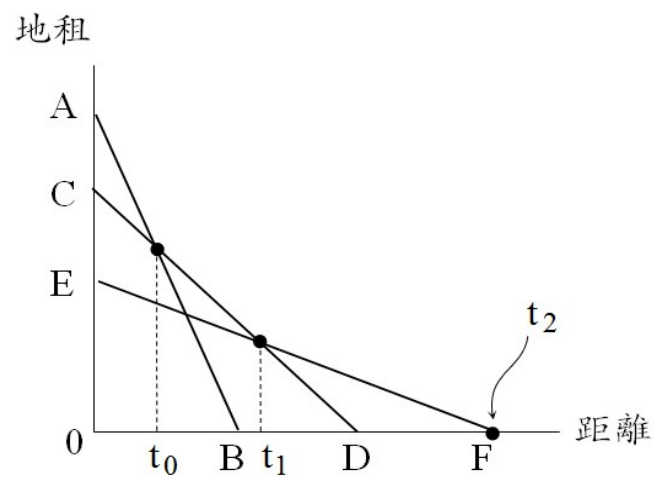


## 文章圖片

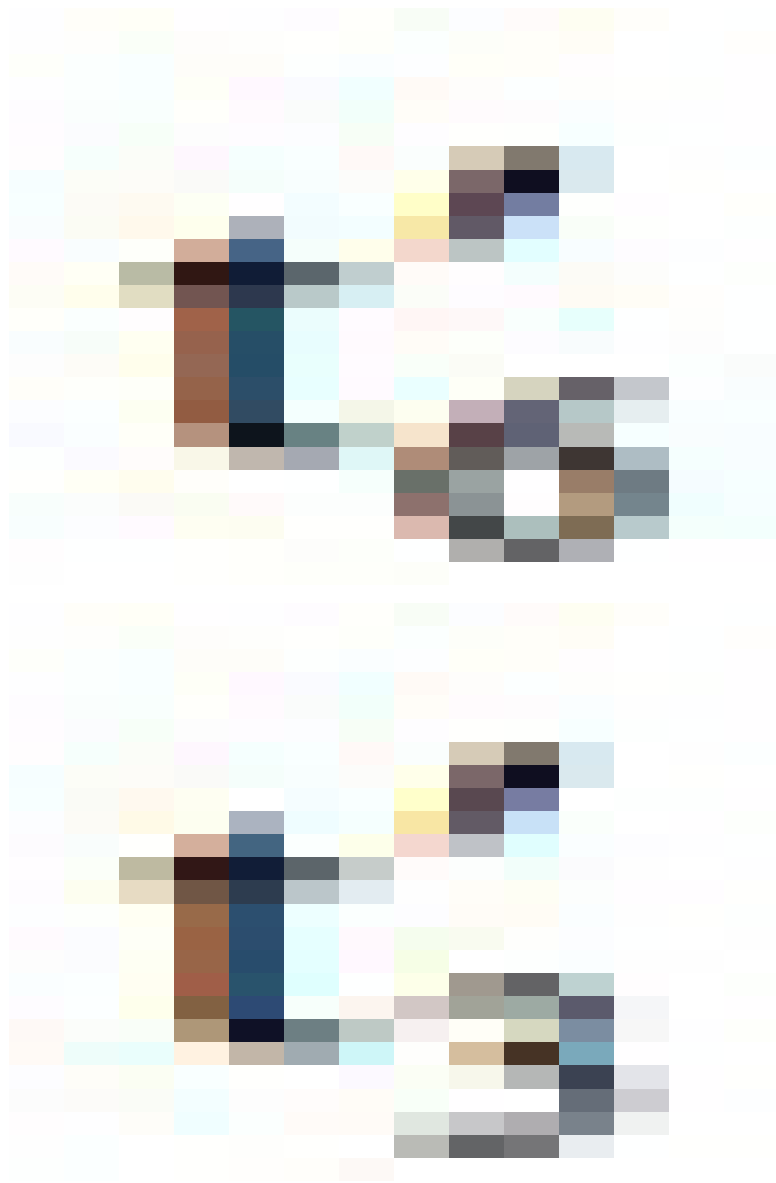


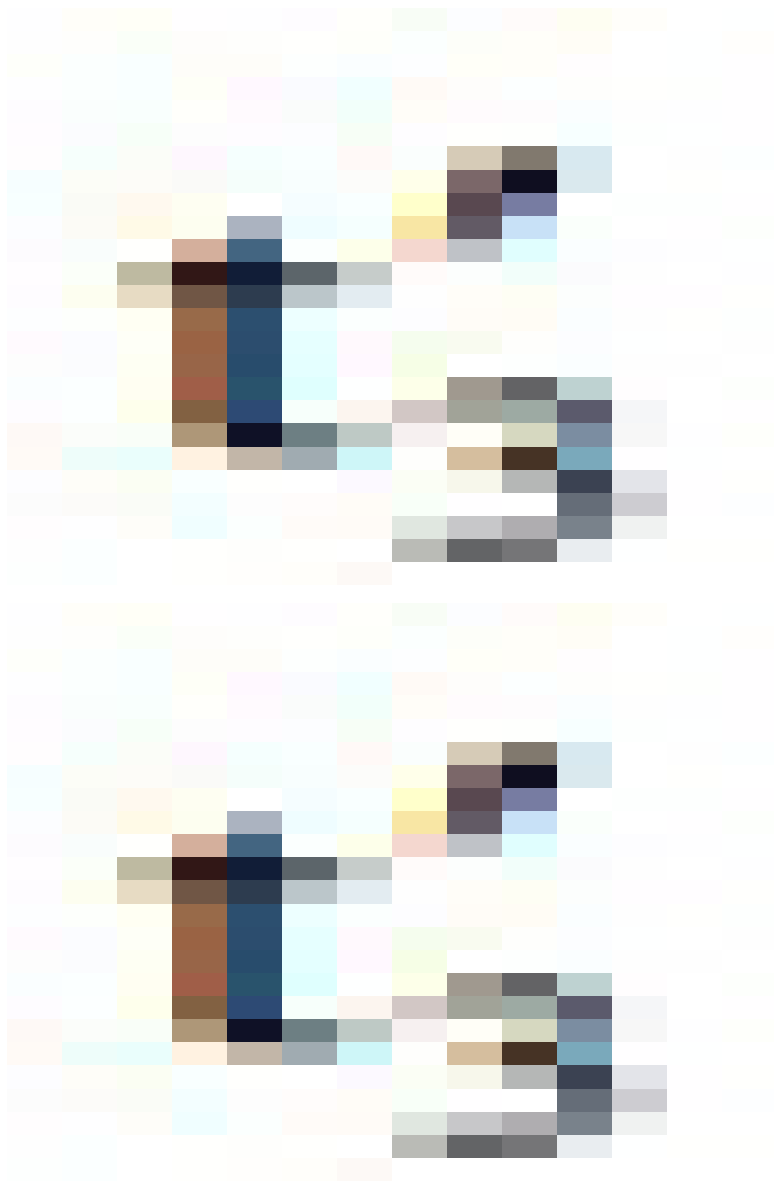












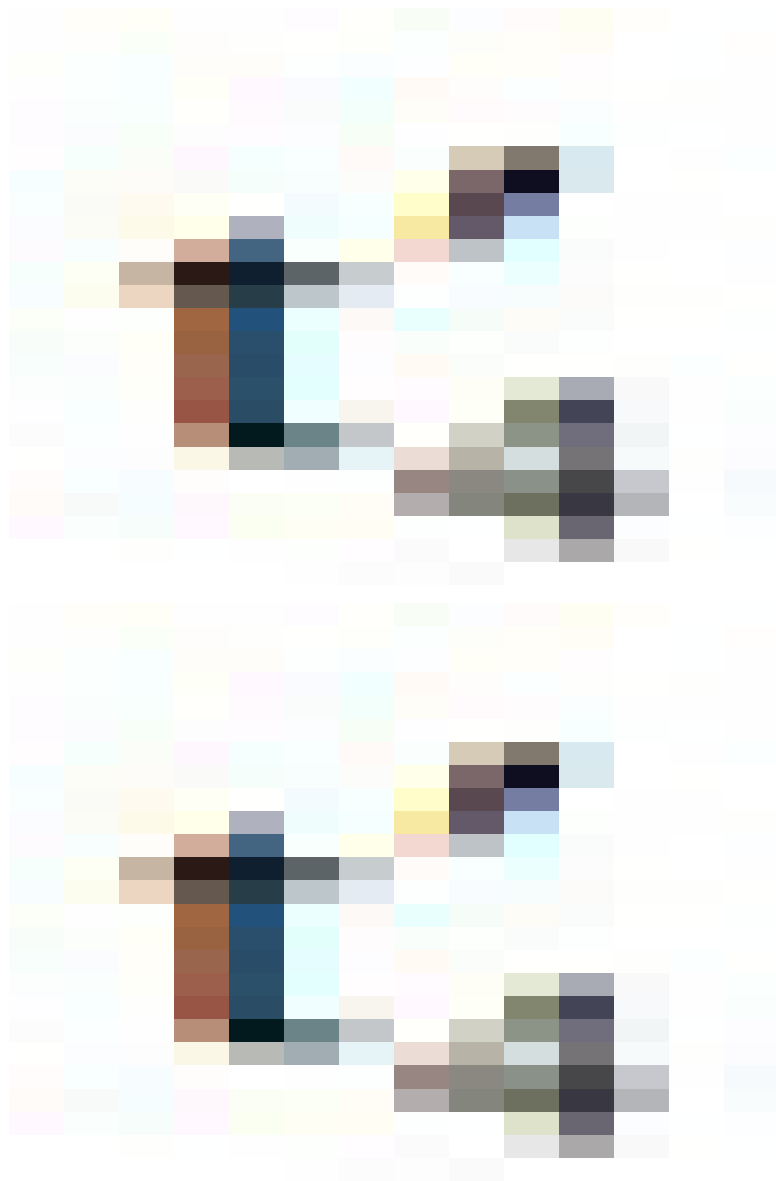












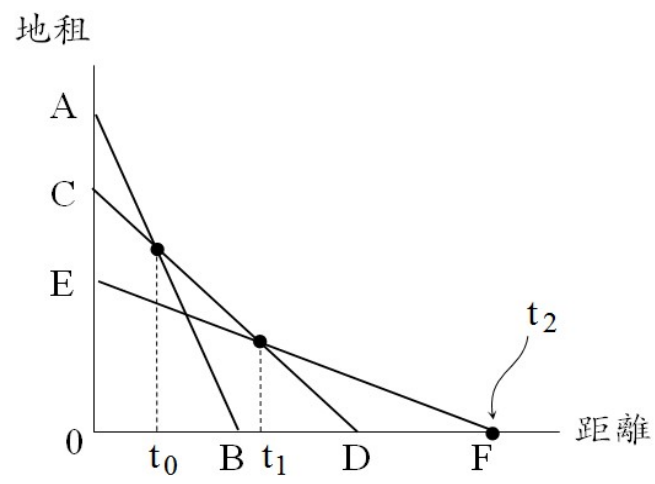




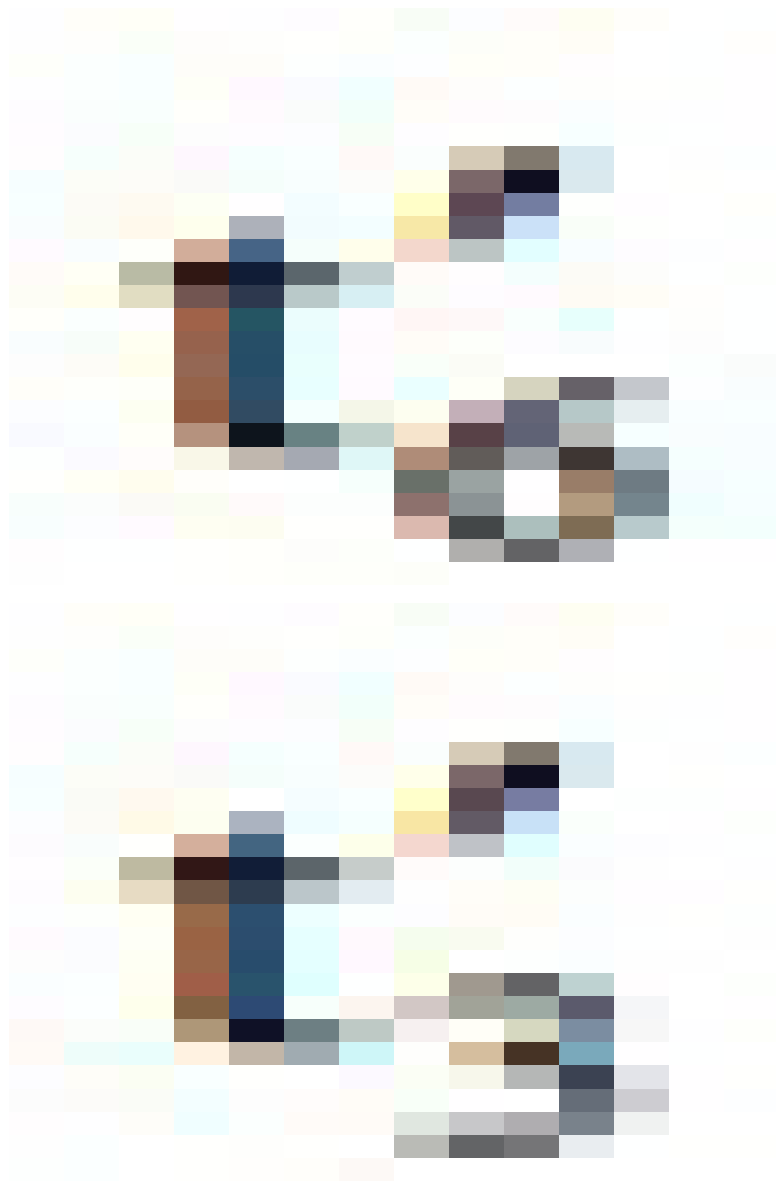
## 文章圖片



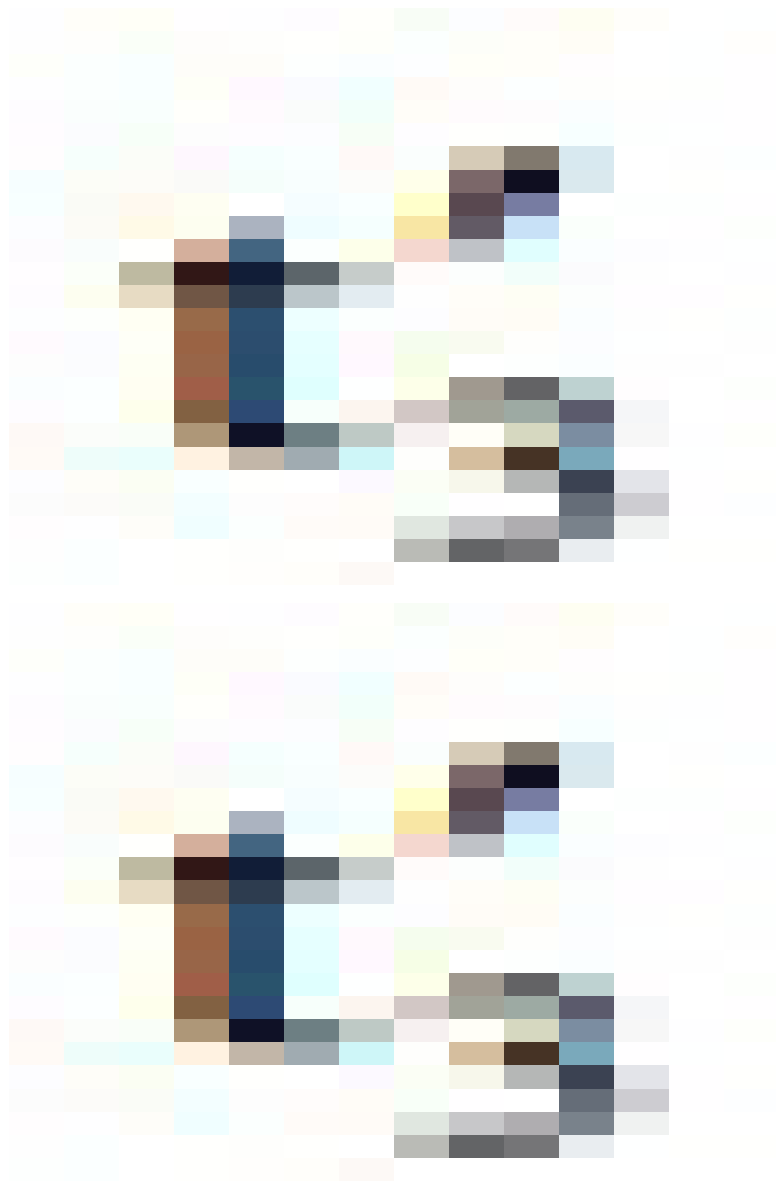




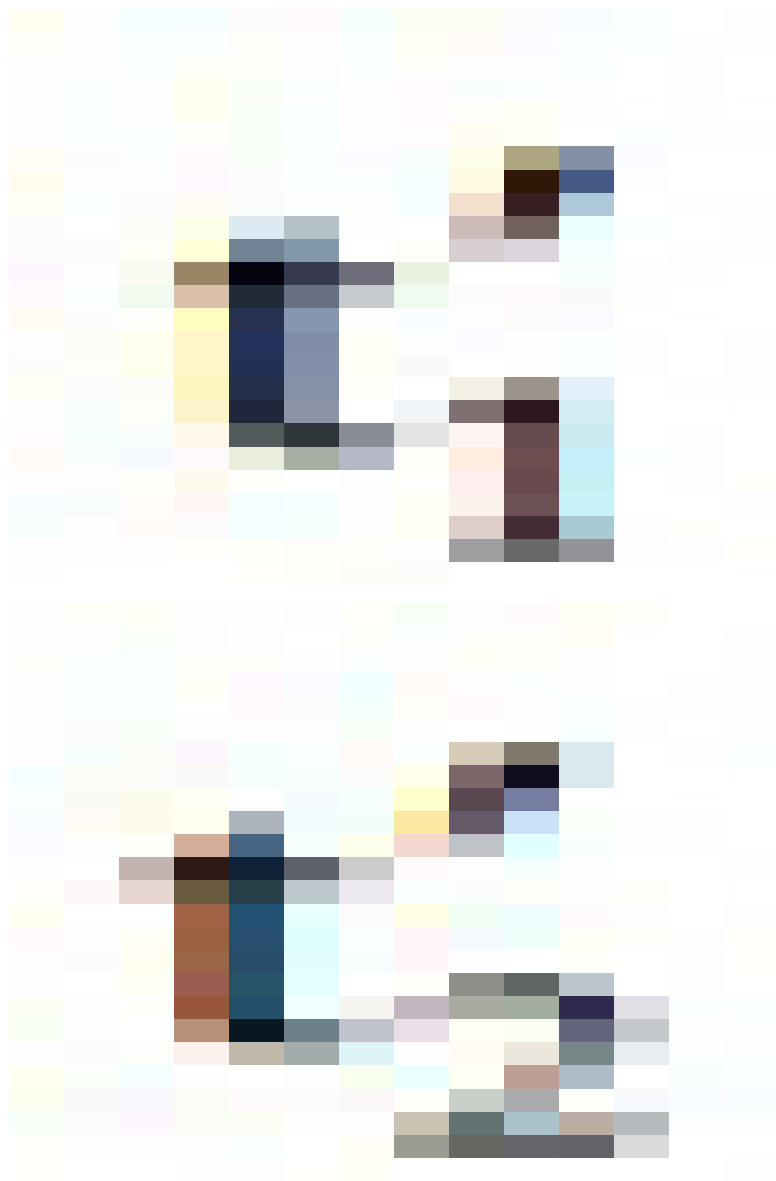


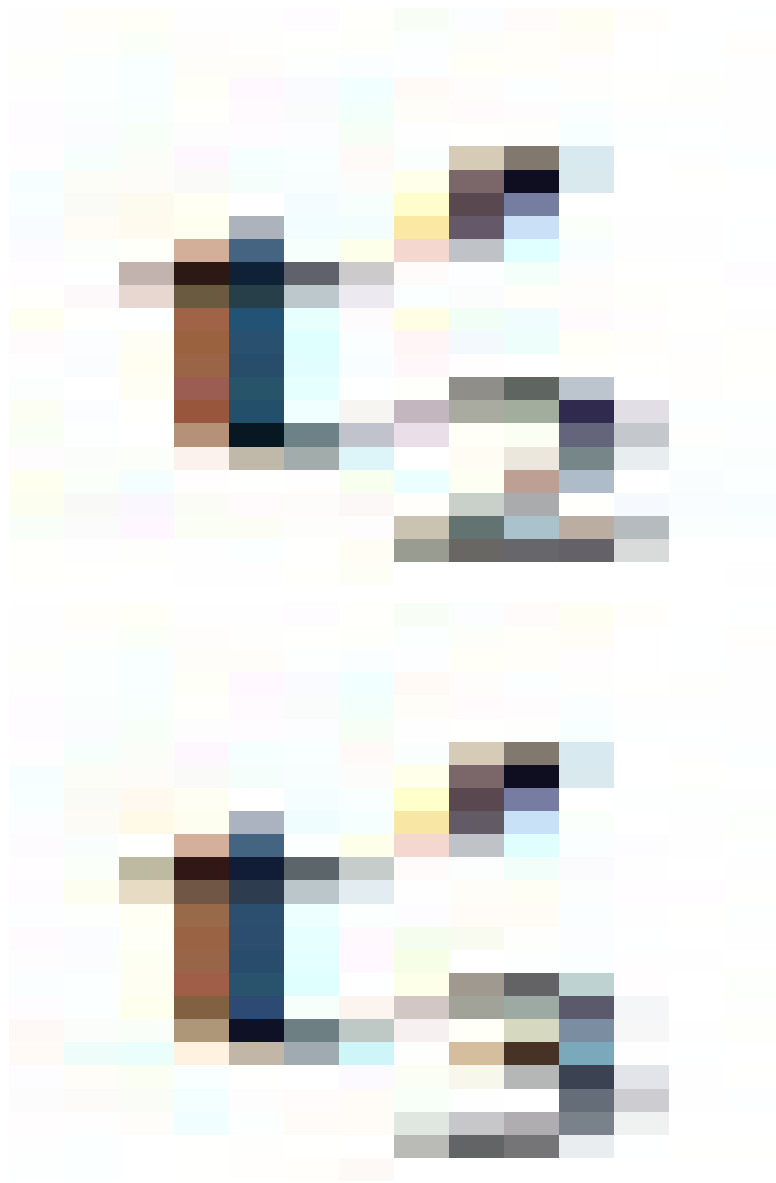


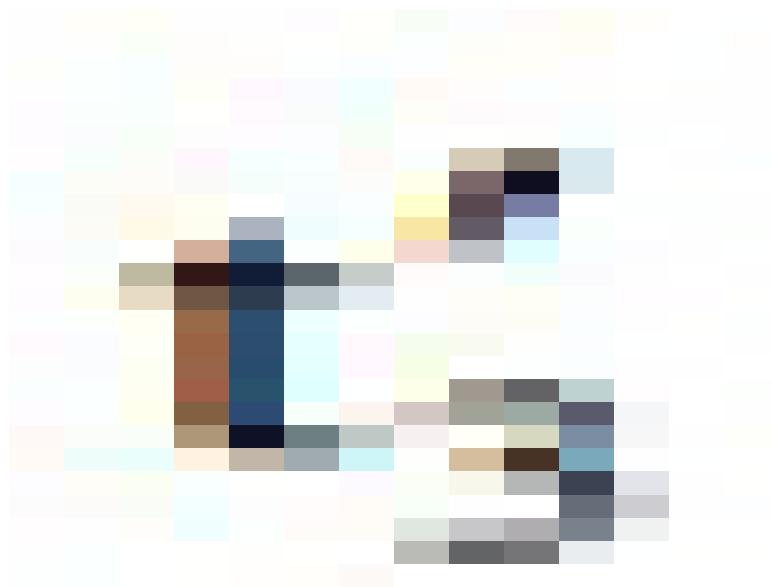
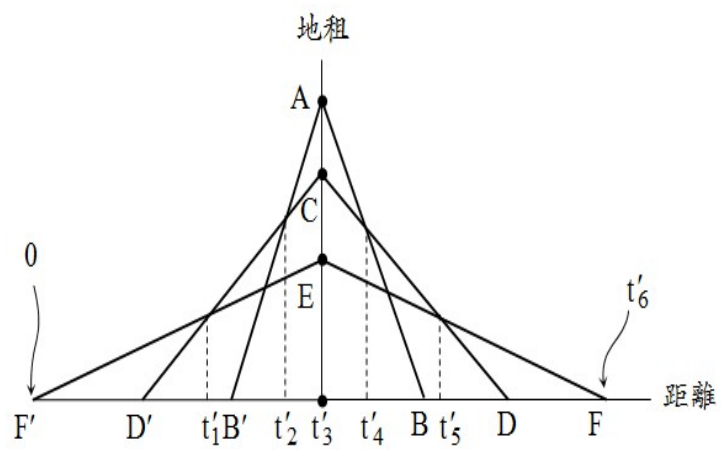


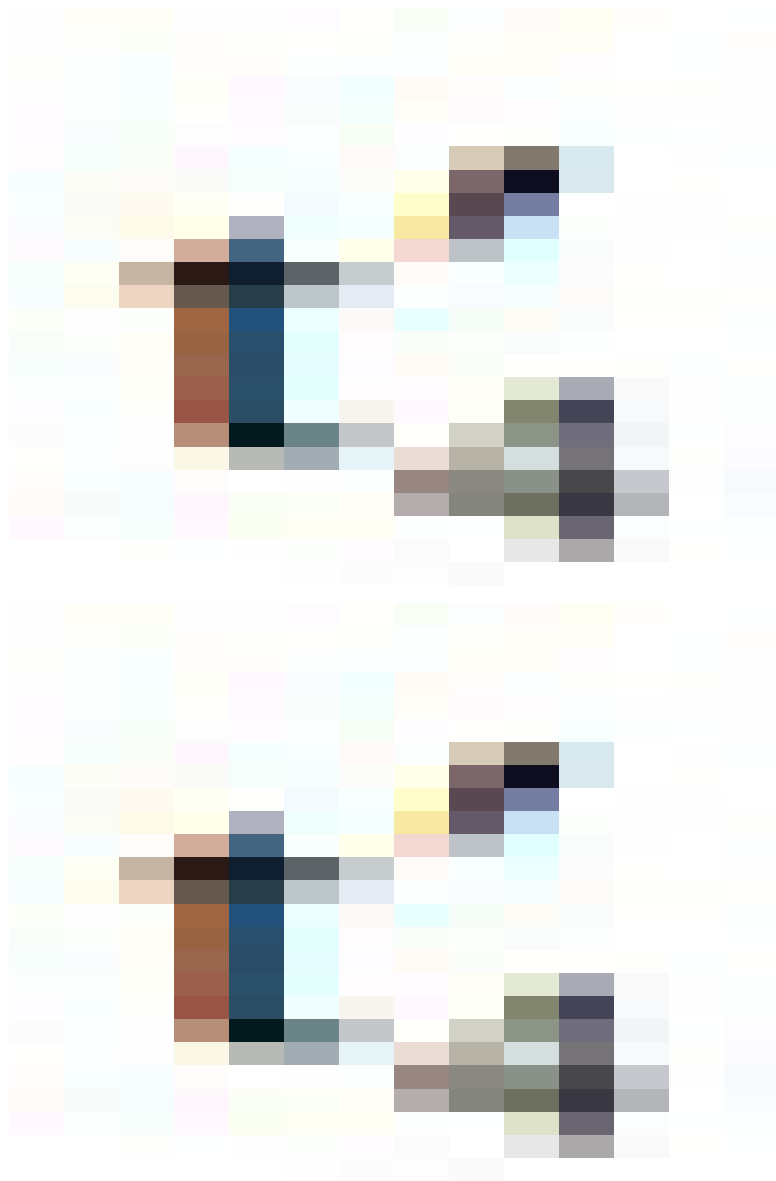




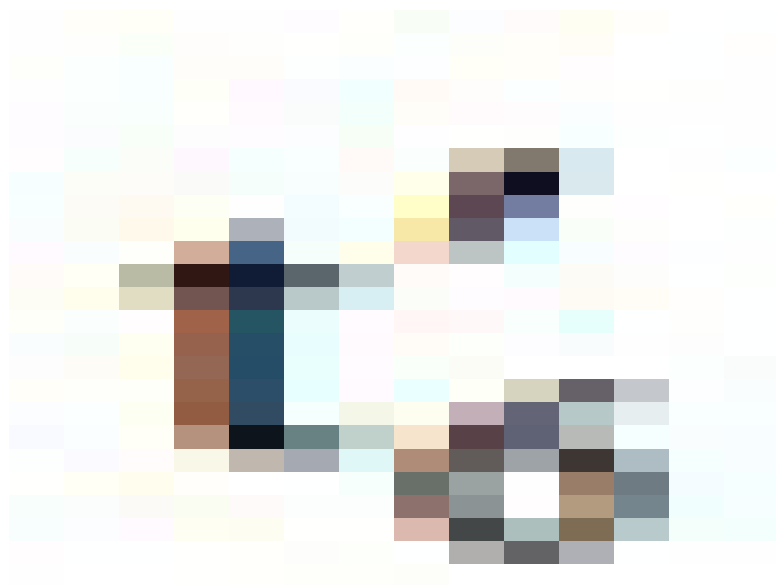












---

\*注：本文圖片存放於 `./images/` 目錄下\*



# 都市發展過程的三種現象, 許文昌老師

文章編號: 409214

發布日期: 2017/02/16

其他關鍵詞: 都市化, 郊區化, 仕紳化

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409214

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/02/16

- 關鍵詞: 都市發展、都市化、郊區化、仕紳化

- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409214>)

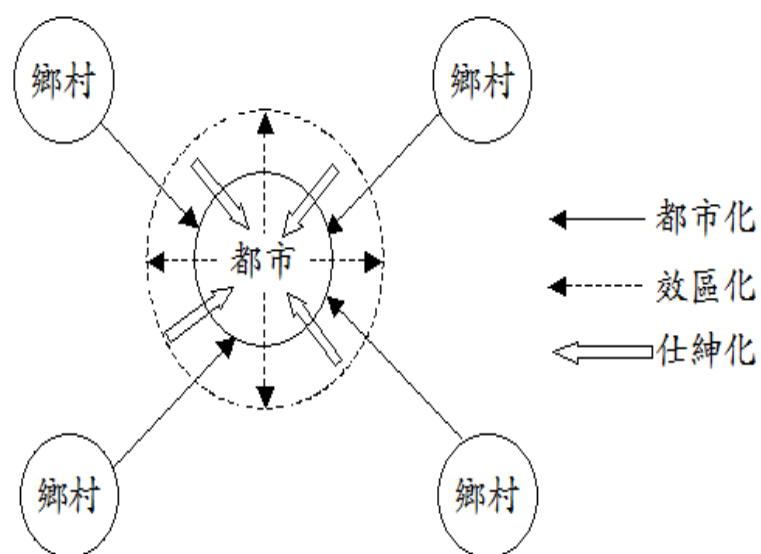
## ## 內文

都市發展過程中, 都市形成期有都市化現象, 都市成熟期有郊區化現象, 都市沒落期有仕紳化現象。茲分析如下:

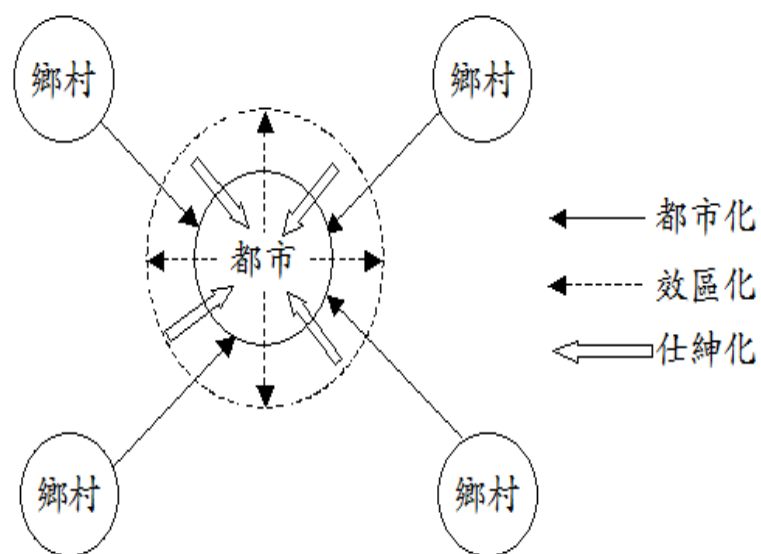
- (一) 都市化現象: 所稱都市化, 指鄉村人口往都市集中之過程。因工商活動之興起, 鄉村人口逐漸往都市移動, 而形成都市。
- (二) 郊區化現象: 所稱郊區化, 指市中心人口向郊區分散之過程。當市中心人口過度集中, 造成地價上漲、公共設施不足及居住環境惡化, 因此人口逐漸往郊區移動。
- (三) 仕紳化現象: 所稱仕紳化, 指舊市區從原本聚集低收入者, 俟更新重建後, 房租及房價上漲, 而吸引高收入者之遷入。老舊市區經過都市更新後, 起死回生, 重現生機, 除資本回流外, 並吸引高收入者之進住。

[圖片1]

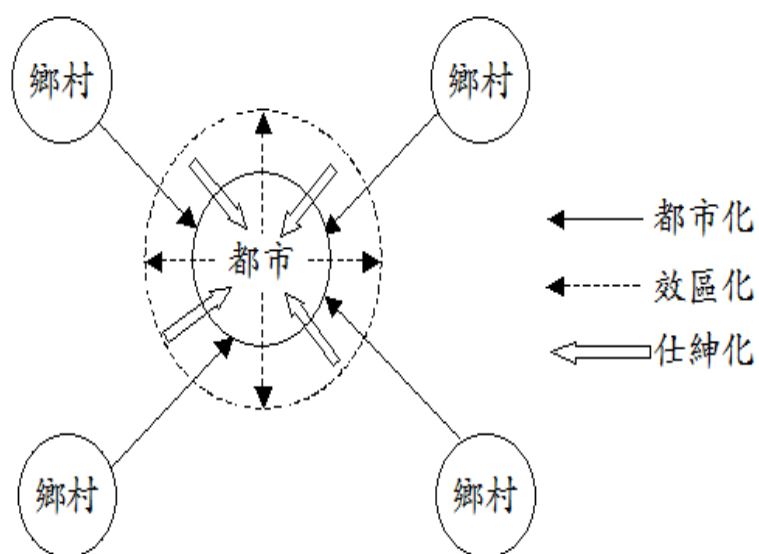
## ## 文章圖片



## 文章圖片



## 文章圖片



---  
\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*