

【地政】

《土地利用(包括土地使用計劃及管制與土地重劃)》

試題評析

- 1.容積移轉及成長管理皆是近年來熱門考題。今年亦不例外。
- 2.市地重劃與細部計畫配合問題，是多年來一直存在的問題，此類考題一再重複出現。

一、試評論以容積移轉方式取得公共設施用地，將對土地使用管制產生何種影響？應如何解決其衍生之問題？（25分）

答：

(一)容積移轉對土地使用管制之影響：

- 1.對都市環境之影響，都市計畫公共設施保留地容積移轉，基本上是以無中生有的方式全面賦予其建築容積，並容許其移轉。如果所有容積皆可以移轉出去，將使部分已過度發展的都市地區，因接受移入容積，而加重交通、環境、公共設施之承載力，影響生活環境品質。
- 2.破壞容積總量管制之功能：公共設施保留地實施容積移轉，都市容積發展總量恐有管制失控導致環境品質低落的風險。都市計畫容積率制度的設計旨在容積總量管制，而以公共設施保留地容積移轉的實施，無疑的是增加了都市總體容積，破壞了容積總量管制的目的，對接收區之土地使用管制、公共設施之提供及環境品質造成衝擊。尤其是公共設施保留地愈多的都市，容積移轉制度的實施將使得都市容積總量增加更多。

(二)解決問題之對策：

- 1.先行擇定試辦地點，以有計畫、周密的方式實施，視其成效，再予檢討是否擴大實施。
- 2.容積接受基地當地的公共設施服務水準、發展規模的時程，會受到衝擊，故必須搭配總量管制、開發許可等配套方案。
- 3.審慎規範容積接收區，依據公共設施容受力指定容積移入區。

二、辦理市地重劃時，常與都市計畫作業產生何種問題？請建議解決之方法？（25分）

答：

(一)問題：都市計畫之細部計畫係都市土地一定地區內，土地使用分區、公共設施、道路系統之詳細配置計畫。市地重劃後之土地規劃與配置應依循細部計畫之規定。故細部計畫指導市地重劃之配置，市地重劃落實細部計畫之構想。惟部分地區尚未有細部計畫，或雖有細部計畫，但未臻理想，而不論辦細部計畫之新訂或變更，程序均冗長費時，延緩市地重劃之推動。

(二)解決之方法：

- 1.兩者辦理機關之協調：細部計畫由工務（都市計畫）單位制定，市地重劃則由地政單位辦理，兩者應求目標一致、業務協調。
- 2.兩者範圍應力求一致：細部計畫與市地重劃均應以完整閭鄰為單元，以使公共設施用地及基本建設能同時具備。
- 3.兩者作業應儘量配合：經勘選之市地重劃區尚未發布細部計畫者，都市計畫主管機關應予配合速擬細部計畫，已發布細部計畫者，若其內容不符實際需要，應於重劃前通盤檢討與修訂。
- 4.賦予地政機關之權限：適當賦予地政機關逕予調整細部計畫之權限，以使細部計畫與市地重劃能彈性處理，並反映實況。

三、何謂土地使用設計？在進行土地使用規劃時，應如何考量運用土地使用設計之觀點？（25分）

答：

(一)土地使用設計之意義：係指對一地區提出住宅、商業、零售、辦公、工業、開放空間、公共設施、交通系統之全盤長期性計畫，土地使用設計除了屬於一般計畫之土地使用圖外，尚包括開發策略圖，勾勒都市未

來發展型態以及配合社區財政能力提供設施與服務之策略，其範疇涵蓋實質規劃內容及環境規劃內容，種類較多樣性。

(二)土地使用設計觀點之運用：土地使用設計依據未來各種使用空間的標準，計算各種土地使用面積及更詳細之區位，以容納現在及未來活動之需要。在制定土地使用規劃時，應考量運用土地使用設計之觀點，循下列程序進行：

- 1.區位需求的形成：根據土地使用目標、考慮活動及偏好的型態，現有發展的特性，和經濟、社會與科技的變遷等因素，推演出土地使用區位與其使用間關係的設計原則與標準，作為土地使用設計「質」方面的指導原則。
- 2.空間需求的估計：推計都市內各種土地使用的面積，以適應將來都市拓展或實施更新的準據。
- 3.區位適宜性的分析：依據環境狀況、實質特徵、活動中心、公共設施系統和其服務地區，製成「土地區位適宜圖」，作為分派的基礎。
- 4.初步設計的綜合：以預測年期的發展目標，為指導架構，將前述諸項之分析結果，應用於土地上，形成土地使用設計初步的替選方案。
- 5.承載量分析：考慮各種適宜性等級後並決定適合各種活動之區位的土地承載量。通常是以每畝土地有多少居住單位或受僱人工數表示之。
- 6.土地使用設計的替選方案：這項乃使區位、空間需求（以區位和空間需求表示）及土地的供應（以土地承載量及土地適宜性表示），達於平衡，而得之綜合方案。
- 7.土地使用計畫設計：上述土地使用設計模式之替選方案的評估及選定，並協調已實行的功能計畫。

四、論者認為台灣存在著土地使用管制問題，以致土地不當供給，浪費土地資源，而建議應採取成長管理策略。爰此，請說明為何要實施成長管理？有何策略可以建議採行？（25分）

答：

(一)成長管理之意義：都市成長固然可增加稅收，帶動繁榮，但也帶來新的公共設施需求及環境污染與社會擁擠成本，因而衍生「成長管理」的觀念。相較於傳統的土地使用分區管制，其分區權力是一種警察權的行使，亦即屬於一種無償性管制的公權力。而成長管理乃是一整合性的土地使用管制方法，係將各種土地使用管制方法或技術引用於身，而彈性解決土地使用問題，包括：土地的公用徵收、公共建設環境控制、發展權移轉、分區技術、傳統細分管制、稅捐等措施。其過程具有創新性、彈性及減少開發衝擊的特點。地方政府在傳統的管制方式下，尚可使用誘導都市成長的獎勵措施，促進都市合理健全之發展，而不只在限制性的管制消極避免開發的負面衝擊。

(二)成長管理策略

- 1.為確保都市生活環境品質的提昇，開發許可應建立在公共設施的承載能力上。
- 2.更透過「量」的配額，管制地方成長速度，使都市具「最適規模」。
- 3.成長管理應追求公平、效率並強調區域均衡的土地開發政策。
- 4.規劃設立都市成長管制線，引導都市發展到適當地區。
- 5.成長管理應提供資源保護及永續發展的策略。
- 6.強制規定上下位計畫的一致性與協調性，並講求民主的參與過程。