

# 《土地利用概要》

## 試題評析

1. 本次試題第二題偏向「土地經濟學」之範疇【可以參考：《土地經濟學(圖形分析)》，高點文化出版，許文昌編撰，頁2-26】，餘為土地利用之傳統題型，在高點文化出版的「土地利用」一書中，幾乎皆可找到參考答案。
2. 試題題幹簡潔，卻多有請詳述或試評論的提示，故不宜直接針對提問落筆，如可將相關內容帶入，答題效果更佳。

## 一、土地永續利用需兼那些層面的平衡發展？請詳述之。(25分)

**答：**

- (一) 永續利用之意義：亦稱永續發展，指土地資源過度的開發與濫用，造成資源永遠滅絕或者難以更新，將使人類所能使用的資源越來越少，發展的機會越來越受限制。為了解決發展與限制的兩難問題，「永續發展」的概念便因應而生。其主要意涵指「滿足當代之需要，而同時不損及後代滿足其需要的發展機會」。故永續發展應結合經濟與環境保育的環境經營理念，惟有維持健全的環境才能支持長久的經濟發展，亦即土地之開發利用應在生態體系容受力許可的情況下為之，且不可侵奪未來世代的生存權及發展方式的選擇權。
- (二) 土地永續利用需兼顧下列層面之平衡發展：土地利用已從人類中心主義思考邏輯，逐漸變成以對等的角度看待自然環境的倫理關係。因此，土地永續利用不僅強調跨世代的公平、同代間的公平，也強調物種間的公平，並追求維持環境、經濟與社會三者發展的動態平衡。析言之：
  1. 人類應與自然和諧相處，即土地開發應講求天人合一，而非人定勝天。
  2. 自然資源利用應符合世代間之公平原則，即不應損及後代之利益。
  3. 自然資源利用應不超過生態系統之容受力。
  4. 應遵守資源需求與限制之動態平衡原則。
  5. 自然資源利用應減少人類社會之間的不平等，即土地開發不應以鄰為壑。
  6. 應培養倫理觀念與道德原則，使自然資源開發兼具人本原則與人道關懷。

## 二、何謂地租 (rent)？地租有何價格機能？(25分)

**答：**

- (一) 地租之意義：地租一般分為兩類，即契約地租與經濟地租。契約地租是承租人根據契約支付給地主之租額，亦即使用他人土地所支付之代價或報酬，又稱為商業地租。在土地生產額中，減去生產成本、資本利息、勞動工資及經營利潤之剩餘，稱為超額利潤或土地純收益，超額利潤最後由於土地所有權的作用，會轉變為地租，此即為經濟地租。
- (二) 價格機能：在完全競爭市場條件下，市場力量會進行調整，藉由市場價格的漲跌，牽引需求者與供給者調整運用其有限資源至最佳效率，使供需雙方達成最大福利，維持穩定的均衡狀態。此種透過市場力量調解供需，進而提高資源配置效率的功能，稱為市場機能或價格機能。
- (三) 地租的價格機能：
  1. 地租會引導土地資源配置效率：土地的供給與需求決定土地的使用價格（即地租）的高低，而就個別使用者言，土地是有各種用途的。因此，地租與價格一樣，具有引導土地作最佳效率使用的價格機能。
  2. 地租漲跌影響土地使用意願與強度：當地租上漲時，表示使用土地的報酬高，對土地持有者言，使用土地可獲得較大利潤，因此，會提升使用土地意願。反之，地租低時，使用意願也可能降低。另一方面，對承租土地者言，地租上漲表示使用土地的成本高，土地會落入最有能力使用者手上，必然會提高使用強度，充分發揮土地效能。
  3. 透過競租調解市場供需：由土地利用空間相對區位理論推導，每一個區位均有很多潛在使用者，在自由競爭市場，最後以競標地租最高者取得區位較佳的土地使用權。即產生的地租愈多者，其能負擔的地價愈高，占用土地的機會也愈大。

三、市地重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地，優先抵充為該重劃區內公共設施用地之規定，是否合理？試評論之。（25分）

答：

- (一)市地重劃之意義：市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人之一種促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業。
- (二)市地重劃之共同負擔：依平均地權條例規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。
- (三)四項土地優先抵充公共設施用地之合理性分析：市地重劃區內之公共設施用地，由參加重劃土地所有權人共同負擔，在本質上係基於公私互利和受益者付費原則所為之制度設計，不僅可平衡公益與私利，亦可平衡公共設施保留地地主與非公共設施保留地地主間之損益差距。此外，市地重劃後除可提高土地利用價值及地價上漲外，亦可提升生活環境品質，故其公共設施用地負擔，亦有購買環境權之意涵。據上，重劃區內之原公有道路、溝渠、河川及未登記土地亦宜納入重劃負擔，而不宜優先抵充。惟市地重劃推動順利與否，與重劃負擔之高低息息相關，為避免影響土地所有權人參與重劃之意願，現行可以抵充之規定，亦有其事實上之需要。

四、土地使用設計計畫的程序為何？請詳述之。（25分）

答：

(一)土地使用設計計畫之制定程序：

- 1.區位需求推估：根據土地使用目標，考慮活動及偏好型態、發展特性，及經濟、社會、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。
- 2.空間需求推估：根據各種土地使用活動與設施分類區位原則，計畫每種使用需要的空間。
- 3.區位適宜性分析：根據第一步驟所做的區位原則和標準，做成「土地區位適宜圖」，在圖上標示各塊地適合作何種使用。
- 4.容量分析：決定每塊地適合作何種使用後，再計算每塊地上可以容納之活動與人口數。
- 5.設計土地使用替選方案：整合區位和空間需求與土地供給（區位適宜性和容量），並求取其間的平衡，研擬土地使用計畫之替選方案。

(二)制定過程應考量事項：整個制定過程要達到三個重要的均衡，即供給與需求的均衡、區位與空間的均衡、分析與整合的均衡，並予以不斷的回饋與修正。

(三)程序關係圖：

