

《土地經濟學》

試題評析

- 一、今年土地經濟學試題多著重在土地利用，印證許文昌老師常叮嚀學生的一句話：土地經濟、土地利用、土地政策三科應一起準備。
- 二、本次試題，第一題在考土地使用規劃策略，第二題在考都市周圍農地鬆綁之時事題，第三題在考都市更新之交易成本，第四題在考容積獎勵。

一、土地市場有景氣與不景氣（或熱絡與不熱絡）之分，請問政府部門在土地使用規劃時，面對不同市場狀況，可以採取那些規劃策略（或有那些規劃型態）以為因應？理由為何？（25分）

答：土地使用規劃策略分為三種：

- (一)趨勢性規劃：當市場處於熱絡時期，土地開發策略由民間主導，政府只就都市設計、都市景觀等門面上作修飾。
- (二)槓桿式規劃：當市場既非熱絡亦非蕭條時期，土地開發市場需要刺激，因此政府以觸媒角色，結合民間從事規劃。
- (三)私人管理式規劃：當市場屬於蕭條時期，由於私人投資無利可圖，因此政府扮演主動積極角色，從資金取得、行政支援，甚至投資評估建議均由政府提供。

二、都市週邊之農地，往往有「配合市場需要而釋出」之論，請問都市週邊土地規劃作為農業區的目的為何？這些農業區的土地價值或土地價格因為毗鄰都市發展用地而有什麼樣的變化？試繪圖說明之。同時，你認為都市週邊農地應如何管制？（25分）

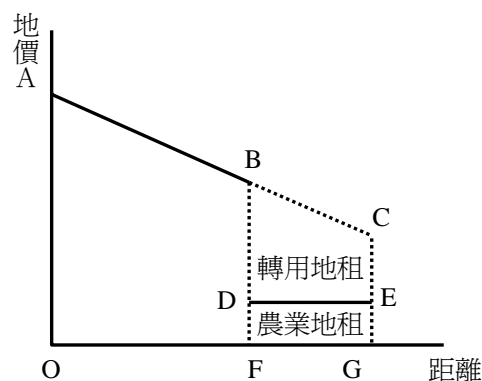
答：

(一)都市周邊農地規劃作為農業區之目的：

- 1.都市發展預備地：都市規劃當時，尚不需使用之土地；但未來都市規模擴大後，備供都市使用之土地。
- 2.都市成長管制線：管制都市發展地區，防止都市向郊區擴張，以鼓勵緊密發展。
- 3.保護優良農地：由於都市蛙躍發展、蔓延發展，造成大量優良農地之流失，因此藉由農業區之劃定，保護農地資源。

(二)農業區的土地價格因為毗鄰都市發展用地而上升。茲以圖形分析如下：

假設一個都市，市中心在O點，OF規劃為都市發展用地，FG規劃為農業區。農業區如不受都市發展之影響，都市地價結構為ABDE。農業地租為□DEGF。但農業區如受都市發展之影響，預期有轉用之可能，農地之地價結構將由DE向上提升為BC，預期轉用地租為□BCED。由此可知，農業區的土地價格因為毗鄰都市發展用地而上升。



(三)都市周邊農地之管制。

- 1.政府應有系統的整體規劃變更使用，避免農地零星變更，破壞農業生產環境。
- 2.政府應仔細考量各地餘屋及人口增長情形，審慎評估農地變更使用的必要性。
- 3.政府應建立一套農地變更使用之利益回饋機制，避免龐大變更利益歸入私人口袋，帶動農地投機風潮。

三、請就一塊住宅空地（沒有建築物）與一塊需要拆除更新才能使用（有建築物）的住宅土地，土地開發商在開發時面臨的交易成本有什麼差異？政府面對這種差異性，在土地開發制度的設計上，應該有什麼作為？（25分）

答：

(一)需要拆除更新才能使用的住宅土地較住宅空地，土地開發商在開發時會多出下列交易成本：

- 1.協調整合的成本：更新地區，土地及建物產權零細而複雜，須整合多數所有權人同意參加更新，費時又不易成功。
- 2.權利變換的成本：更新前後之產權分配，包括計算負擔、分配設計、權利清理等，須徵求參加人之意見，如有異議，應協調處理。
- 3.資金籌集的成本：由於都市更新，涉及建物興建，所需資金甚鉅，因此資金籌集不易。
- 4.申請核准的成本：辦理都市更新須先向政府申請核准，俟政府核准始可進行更新。從申請至核准需要一段時間，此即時間成本。另申請所擬訂的報告書，均須花費成本。

(二)政府面對此種差異，應有下列作為：

- 1.稅負減免：為鼓勵更新重建，政府於地價稅、土地增值稅、契稅等不動產相關租稅，給予優惠待遇。
- 2.容積獎勵：為鼓勵更新重建，政府給予容積獎勵，以增加更新重建之誘因。
- 3.行政支援：為鼓勵更新重建，政府運用公權力給予行政協助，排除更新障礙，加速更新重建進行。

四、都市容積率的訂定應該考慮那些因素？目前都市容積獎勵有那些機制？其政策目的為何？效果為何？（25分）

答：

(一)都市容積率的訂定應考慮下列因素：

- 1.計畫人口：一定土地面積下，計畫人口多，則容積率大。
- 2.發展現況及程度：目前土地使用情形，土地使用種類及土地使用強度。
- 3.公共設施服務容量：如道路、學校、公園等公共設施可以提供服務的容納人口數。
- 4.居住人口密度：計畫中之居住人口淨密度與每人使用樓地板面積。
- 5.地價分布情形：該地區地價高低分布情形。
- 6.使用分區別：不同之使用分區，有不同之使用強度。
- 7.其他：如地理環境、道路寬度等。

(二)目前都市容積獎勵機制：

- 1.開放空間設計之容積獎勵：為鼓勵私人開發建築時，留設更多開放空間，以供市民休憩、活動之用。針對開放空間設計，政府給予容積獎勵。
- 2.增設停車空間之容積獎勵：為鼓勵私人開發建築時，增設停車空間，以解決停車不足問題。針對增設停車空間，政府給予容積獎勵。
- 3.都市更新之容積獎勵：為鼓勵私人更新重建，以提升居住品質，針對都市更新，政府給予容積獎勵。

(三)容積獎勵之政策目的：

- 1.建立開發誘因，鼓勵私人提供公益性設施。
- 2.將外部利益內部化，使達成柏拉圖最適狀況。
- 3.克服傳統分區管制之僵硬性，使分區管制更具彈性。

(四)容積獎勵之效果：

容積獎勵除帶來開放空間增多、停車位增加及更新重建加速進行等正面效果外，也衍生下列負面效果：

- 1.都市容積總量增加，每人可以享受之公共設施服務量減少，生活及環境品質更加低落。
- 2.容積獎勵導致附近地區之地主及住戶承擔不利結果，如公共設施擁擠、視野妨害、日照受限等。
- 3.容積獎勵後之開放空間、停車空間等未真正開放給市民享用。