

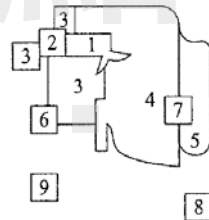
《土地利用概要》

總評	1.本次考題中，二題為都市土地，一題為非都市土地，一題為農村土地，分布尚稱平均。惟都市土地偏重於都市發展的課題，尤與都市計畫有重大相關性，此為這幾年土地利用科目命題的趨勢，考生宜注意。 2.另外，本科目雖名為「概要」，但作答時都需進一步析論或比較，故平常即應以高考的規格作準備。
----	--

一、按「多核心理論」(Multiple-Nuclei Model)為都市土地(空間)結構模型之重要理論之一，其定義為何？又，於都市發展實務上常具有多個分立核心之現象，其形成原因為何？試分別說明之。(25分)

答：

(一)多核心理論之定義：多核心理論由哈里斯(Harris, Channcey, D.)與烏耳曼(Ullman Edward L.)於一九四五年提出，如下圖。根據兩氏之觀察，在都會地區，有些個別的中心，會持續發生中心作用，直至許多中間地區成長填入，有時則在都市化過程中出現新的中心。核心之多寡與其功能，各都會區皆有差異，商業中心很明顯的發揮一個核心之作用，其餘的核心，有的是工業中心，有的是批發中心等，土地利用圍繞著幾個分立的核心分別各自成長。



- 【說明】
- | | |
|----------|----------|
| 1.中心商業區 | 2.輕工業區 |
| 3.低所得住宅區 | 4.中所得住宅區 |
| 5.高所得住宅區 | 6.重工業區 |
| 7.市郊商業區 | 8.市郊住宅區 |
| 9.市郊工業區 | |

(二)多分立核心形成的原因：

1. 集中的利益：都市中的某些活動具有相互依賴性，促使這些活動在實質的需要上必須鄰近，例如：零售業、金融業、事務所等同業種具互賴性，集中設置可得到較多的利益。
2. 活動的便利程度：基於都市人共同生活的需要，必須互為提供利益，便自然地聚集起來，例如：零售業會靠近都市中央，工廠則宜近交通路線。
3. 分散的利益：都市某些活動彼此間並沒有多大的密切關係，如果一個中心容納的各種活動會產生極大的交通量，必須利用鐵道與貨運設備等，以致於妨害其他活動的使用，則剩下來的活動便形成另一種集結，例如：住宅區與工廠的活動會互相侵擾，故宜分散設置。
4. 地租與地價：在核心的形成過程中，高租金與高地價可以發生吸引或排拒的現象，例如：不同業種對高租金或高地價的承受力不同，因此，會選擇不同的地點設置，而形成多核心分立。
5. 可及性的高低：凡可及性高的地點，其土地利用必因競爭者眾導致地價上漲，而作高度、集約的利用，結果此種地點往往由地租負擔能力大的商店或事務所等進駐，而形成集結。

二、甲所有位於A市都市計畫主要計畫「住宅區」內建地數筆，向主管機關申請建築執照，遭以違反「(都市)成長管理理論」之意旨為由，予以否准。試問「成長管理(理論)」之定義與目的為何？又，都市計畫法第17條第2項本文規定「未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更

地形」，其主要理由為何？（25分）

答：

- (一) 成長管理之定義：成長管理係為解決都市快速成長所造成新的公共設施需求、環境污染與社會擁擠成本的外部性效果，乃透過多種規劃策略的運用，及投資誘因等，以引導或規範開發的區位、型態、數量、時機，來管制成長的速度，並使產生緊密且連續的土地使用型態，提升土地使用與公共設施配置效率，降低無秩序的蔓延式發展，提升生活品質。
- (二) 成長管理之目的：
1. 就公平言：成長管理在減少土地開發所造成之暴利與暴損，確保資源分配、開發利得歸屬及成本負擔的公平性，並取得開發成長與自然環境保護之間的平衡。
 2. 就效率言：成長管理應主張土地開發由政府謹慎控制，並尊重市場機能，且具有多元化、彈性的管制工具。廣義而言，成長管理是一種土地利用政策，強調區域均衡發展。
- (三) 未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形之主要理由，是在實現分期分區發展之都市成長管理理念，進一步析論如下：
1. 顯示都市發展的空間時序：藉細部計畫的發布與否，管制土地利用，可促進都市有秩序的發展，避免零散發展，造成都市環境惡化。
 2. 提高公共投資的效益：引導政府公共投資在空間及時序上的有效配合，使公共設施的提供較經濟，並減少公共設施保留地的問題。
 3. 促進都市緊密連續的發展：可以提高公共設施成本的有效性，並同時保存目前較不適合發展的開放空間、農地、環境敏感地。
- 三、我國自民國99年8月6日施行「農村再生條例」以來，農村土地如何有效利用即成重要議題。請依計畫之規範密度說明該條例所規範下之農地利用計畫體系為何？又，農村再生計畫區內之土地權屬與交換，亦為重要之議題，而（公辦）農村社區土地重劃與（公辦）農地重劃為其重要之實施工具。前者目的側重於改善農村居民「生活」；而後者則以提高農地之「生產力（生產）」為主。此外，兩者尚具有諸多不同處，試進一步說明之。（25分）

答：

- (一) 農村再生計畫所建構的農地利用計畫體系：
1. 在地性：以現有農村社區為中心，強化由下而上的共同參與制度，強調農村產業、自然生態、農村文化與生活環境之共同規劃及建設；並鼓勵自訂社區公約，強調社區自治管理。
 2. 全面性：排除以往僅對農村硬體之改善建設，強調整合性規劃、農村空間環境、產業活化、農村文化及特色等全面再生活化。
 3. 創新性：提出整合型農地整備，獎勵自發性之共有土地自辦規劃或整建，改進農村社區土地使用管理方式，解決舊有農村社區生活設施用地不足問題。
- (二) 農村社區土地重劃與農地重劃之差異：農村社區土地重劃側重於改善農村居民「生活」，農地重劃則以提高農地生產力為主，兩者均為實施農村再生計畫的重要工具，其不同之處進一步說明如下：
1. 實施原因不同：
 - (1) 辦理農村社區土地重劃的原因為：①促進農村社區土地合理利用需要。②實施農村社區更新需要。③配合區域整體發展需要。④配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建需要。
 - (2) 辦理農地重劃的原因為：①耕地坵形不適於農事工作或不利於灌溉、排水。②耕地散碎不利於擴大農場經營規模或應用機械耕作。③農路、水路缺少，不利於農事經營。④須新闢灌溉、排水系統。⑤農地遭受水沖、砂壓等重大災害。⑥舉辦農地之開發或改良。
 2. 效益不同：
 - (1) 農村社區土地重劃完成後，社區土地所有權人均能擁有清楚的產權、明確的地籍，坵塊完整且面臨道路之土地，更適合經濟有效之利用，再結合住宅輔建、整建、守望相助、防治公害、環境美化、景觀設計、產業發展等相關計畫之推展，可使老舊、髒亂的農村社區景象獲致改善，恢復蓬勃生

機。

(2)農地重劃工程完成後，使每一坵塊農地均能直接臨路、直接灌溉及直接排水，以改善生產環境，擴大農場規模，增進農地利用。

3. 公共設施種類不同：

(1)農村社區土地重劃之公共設施為重劃區內規劃之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施。

(2)農地重劃之主要公共設施為農路及水路。

4. 重劃負擔不同：

(1)辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費及規劃設計費由政府負擔，工程費由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。公共設施用地除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之三十五為限。重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少百分之四十的土地。

(2)農地重劃，除區域性排水工程由政府興辦並負擔費用外，其餘農路、水路及有關工程由政府或農田水利會興辦，所需工程費用由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。前述土地所有權人應分攤之工程費用，得由土地所有權人提供重劃區內部分土地折價抵付之。農地重劃後之農路、水路用地，除以重劃區內原為公有及農田水利會所有農路、水路抵充外，其不足之土地，按參加重劃分配土地的面積比例分擔。

四、按「海域區」與「海域用地」為我國近年來所增加之非都市土地使用分區與使用種類，試分述其定義與劃設目的。又，所生之相關重要議題為何？請說明之。（25分）

答：

(一)全國區域計畫範圍包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。海域部分，係指臺灣本島及已公告領海基線之相關島嶼，自己登記土地外圍之地籍線起至領海外界線間（包括潮間帶、內水、領海範圍）未登記水域；其他未公告領海基線者，則自己登記土地外圍之地籍線起，至該地區之限制、禁止水域範圍。而為利海域土地之使用管制，非都市土地增加劃定「海域區」與「海域用地」，其定義與劃設目的如下：

1. 海域區：為促進海域資源與土地之保育及永續合理利用，防治海域災害及環境破壞，依有關法規及實際用海需要劃定者。

2. 海域用地：供各類用海及其設施使用者。

(二)海域利用之相關重要議題：

1. 臺灣海域資源豐富，近年隨著人口成長、經濟快速發展與海防管制的開放，使得海域資源利用漸趨多元化，成為國土利用中不可或缺之新開發空間。惟目前海域區係依各目的事業計畫、法令逕為管理、使用，海域區之使用存在管理權責重疊或競合的問題，亟待建立整體管理機制與用海秩序。

2. 海域區之利用應以生態保育為原則，於海域區容許、許可使用機制尚未建立前，應依各目的事業法令規定核准使用。

3. 海域區之開發利用應以確保防災設施之設置或使用、公共通行權及公共使用權為優先。

4. 海域區涉及洋流空間流動性、功能多元性和海域無法切割之特性，無法於海域空間劃設地籍管理，且海域區除部分設施外，同時可存在許多活動行為，為釐清用海秩序，應以「行為」控管海域使用，並依各種行為對海域環境衝擊程度，分級建立容許使用審查機制。

【版權所有，重製必究！】