

《土地利用概要》

試題評析

本次考題有兩大特色，其一為結合時勢，例如：第一題之氣候變遷、第三題之少子化與高齡化；其二為農地利用（第一題）、富源地利用（第二題）、市地利用（第三、四題）均衡命題，但卻有別於過去的傳統題型。面對此類非典型題目，只要掌握土地利用的基本概念，應仍可觸類旁通，舉一反三。

一、氣候變遷是近期全球共同關注的議題，試說明氣候變遷對於農地資源利用的可能衝擊以及調適方式。（25分）

答：

(一)氣候變遷對農地資源利用的衝擊：

- 1.氣候變遷、全球暖化，導致作物生長環境改變。
- 2.氣候變遷會導致土壤品質劣化，產量減少。
- 3.因氣候變遷伴隨而來之豪雨、洪水、海水倒灌，導致農地面積縮減。
- 4.因氣候等環境因素改變，會導致原作物生產區域出現變化，甚至無法繼續在原區域生長。

(二)農地資源利用的調適方式：

- 1.改善農業設施，推動農業結構調整及作物制度，培育抗壓及多樣化作物。
- 2.保護高品質農地，運用新的農地利用監控技術，採取更彈性及多元化的農場管理方式。
- 3.實施農地分級分區管理，依照農地等級設定不同管制條件。
- 4.擴大民眾參與機制，適切反應農民需求，透過組織力量引導農地合理利用。
- 5.農地農用與變更使用間應取得平衡，落實計畫性、分類分級的土地管制方式。

二、臺灣四面環海，擁有廣大的海岸土地資源，試說明海岸地區之範圍界定以及對於海岸地區土地的管理原則。（25分）

答：

(一)海岸地區範圍之界定：依據海岸法（草案）對海岸地區之定義為：以平均高潮線至第一條省道、濱海主要公路或山脊線之陸域，以及以平均高潮線往海洋延伸至30公尺等深線，或向海6公里所涵蓋之海域，取其距離較長者為界，並不超過領海範圍之海域及其海床與底土。至離島海岸地區得視其環境特性及實際管理需要劃定。

(二)海岸地區土地的管理原則：

- 1.應分析颱風暴潮、洪氾溢淹對基地之影響，並規劃適當安全防護措施；針對海岸侵蝕、暴潮溢淹、洪氾溢淹、地層下陷地區，應考量受災影響程度，調整土地利用方式或建築型態，以及防災計畫。
- 2.應綜合海岸侵蝕、暴潮溢淹、洪氾溢淹、地層下陷等因素，研擬海岸防護之防災計畫。
- 3.潮間帶之土地應以生態資源保護為原則，避免施設非必要人工設施，開發利用行為應保障公共通行與公共水域使用權，提升親近海洋權益為優先。
- 4.「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之「自然保護區」禁止任何改變現有生態特色及自然景觀，並加強自然資源之保護；「一般保護區」在不影響環境生態特色及自然環境下，維持現有之資源利用型態。

三、土地使用規劃過程中，對於土地需求的估計，是重要的基本工作，在少子化與高齡化的趨勢下，試說明土地使用需求的估計應如何調整因應。（25分）

答：

人口數量與人口結構會影響土地使用需求，因此，在進行土地使用規劃時，必須預測人口之增減趨勢與人口結構之變化，藉此推估各種用地之數量，以規劃適當之空間分布。面對少子化與高齡化的趨勢，土地使用需求的估計，亦應配合調整因應如下：

(一)都市發展模式：以往都市成長與擴張的思維，應轉變為朝都市緊密式發展，阻止都市蔓延，鼓勵回歸市中

【版權所有，重製必究！】

心發展，舊市區更新，創造永續發展的城市。

- (二)公共設施供需：由於人口結構的改變，應縮減中小學設施，同時將多餘的空間，予以轉型或複合使用。對於無使用需求之公共設施保留地，應檢討變更為其他適當之使用類別。在配合老年人口的需求方面，應推動社區運輸系統，增加老人休閒運動場所、醫療、安養照護設施等之提供。
- (三)空間政策的調整：重新檢討新市鎮開發、農地釋出政策的適宜性，調整現行都市計畫朝向生態城鄉的模式發展。
- (四)都市計畫人口推估：人口是都市規劃的基本指標，以往規劃作業中習慣使用「計畫人口」，未來應以「最高人口」取代，以合理規劃公共設施的數量與配置區位，避免資源的錯誤配置或過度投入。

四、傳統土地使用分區管制的實施，著眼於都市巨觀的總量、使用類型以及區位控管，試說明如何調整融入微觀層級之都市設計。(25分)

答：

- (一)土地使用分區管制：土地使用分區管制係依據土地可使用性質並預計未來發展情況，將計畫範圍內之土地劃分各種使用區，分別規定人口密度、建蔽率、容積率、各種公共設施之配置等項，以確保土地作有計畫、有秩序的發展，創造良好的生活環境品質。
- (二)都市設計：都市設計是介於都市計畫、景觀建築與建築設計之間的專業領域，主要在處理都市街區、社區、鄰里認同、開放空間與行人空間組織等，其最終目的在達到居民對生活空間的需求與願望。
- (三)土地使用分區管制調整融入都市設計之作法：
 - 1.土地使用分區管制對於街道空間尺度、人行系統空間、植栽、照明、街道傢俱等空間元素，應有相當之管制作法。
 - 2.對於城市形貌與天際線所表達的意象與地標應有相關的控制原則。
 - 3.建築基地的形狀與建築物形態等會影響都市街巷系統空間質感與公共使用條件，故應有相關都市設計的管制規範。
 - 4.針對都市公共領域空間、公共開放空間的品質，以及支持公共活動空間的連續性，應提出設計管制指導與獎勵策略。
 - 5.針對都市公共視覺景觀秩序的維護，包括建築物色彩之運用、招牌廣告物之設置等，亦應有效管制。

【版權所有，重製必究！】