

《土地利用概要》

一、對土地的使用進行規劃管制之原因何在？又規劃管制對土地價值的影響為何？試申述之。（25分）

答：

(一)原因

1.矯正外部性：

土地使用規劃採用分區管制之手段，可解決市場失靈，排除不當利用，降低土地使用外部性，避免公害污染，從而維持生活環境品質，均衡土地開發權利與義務關係。

2.提供公共財：

公共財具有搭便車之情形，如仰賴市場機制提供，會有供給不足甚或無法供給之現象。土地使用分區管制可提升公共設施配置效率，節省政府財政支出。

3.公開土地開發資訊：

土地使用分區管制公開都市未來發展之區位、機能、強度、時序、規模、獎勵、負擔等資訊，大大降低不確定風險對財產價值之影響，且能提供各種替選開發機會。

4.降低土地開發交易成本：

土地使用規劃透過分區管制的宣示，旨在土地使用權上明白指出誰有使用優勢，誰被排除在使用之外，以避免外部性協商成本，並藉公開土地資訊，節省開發者之搜尋、諮詢及決策成本。故土地使用規劃不僅規範都市未來發展型態與土地使用型態，更有降低土地開發所需交易成本之作用。

5.保護財產價值：

土地使用分區管制一方面排除不相容土地使用，避免負面外部性，一方面又將相容的土地使用結合在一起，增加正面外部性，故環境品質在土地使用分區管制下被提升，需求相對增加，財產價值亦被提高。

6.其他，例如：

(1)控制都市發展密度，避免人口擁擠，促進土地最適利用。

(2)穩定房地產價格，避免高漲或下跌。

(3)提升都市美觀，避免景觀之單調與矛盾。

(4)保存文化、歷史、自然景觀等公共資產。

(二)規劃管制對土地價值的影響

1.寧適效果：當規劃管制使得環境品質增加，需求被激發，在土地供給不變之情況下，財產價值隨之增加。

2.稀少效果：當規劃管制被嚴格控制，土地供給減少，在需求不變之情況下，財產價值隨之增加。然寧適效果增加環境品質，稀少效果卻降低環境品質，乃因稀少效果使得人口密度增加之結果。

三、在尊重及保障私有財產權的潮流下，以協商方式進行都市土地開發，成為必要過程。理論上，透過自願性協商會使資源利用達到經濟效率，惟事實上卻困難重重，試問協商過程中會產生何種問題現象？又解決方法為何？請分別申述之。（25分）

答：

(一)協商過程中產生的問題現象

1.法源依據不足，協商權未能妥適賦予，造成參與者意願不足，或是喪失制度本意。

2.增加交易成本，可能造成轉嫁現象。

3.延緩開發時序，可能造成開發無效率。


4.開發協議可能因參與協商者之權利與技巧不均產生不公平與無效率之現象。

(二)解決方法

1.法源依據為協商制度之根本。

2.協商制度的建立應兼顧土地開發效率

- 3.協商制度的執行應以降低交易成本為依歸。
- 4.規劃利益的提供在協商過程中應以「使用者付費」觀念為基礎，以「受益付費」觀念為協商原則，但必須都在「付費者受益」範疇內。
- 5.協商制度之設計應兼顧第三團體參與協商之公平性問題。
- 6.規劃人員協商技巧與相關專業知識之再訓練與充實。



高點 · 高上高普特考

【版權所有，重製必究！】

-- 2 --

高上高普特考 www.get.com.tw/goldensun 台北市開封街一段2號8樓 02-23318268

【板橋】(02)23751827 【淡水】(02)26259498 【三峽】(02)26735568 【林口】(03)3275388 【羅東】(03)9540923
【中壢】(03)4256899 【台中】(04)22298699 【逢甲】(04)27075516 【東海】(04)26527979 【中技】(04)22033988
【彰化】(04)22298699 【台南】(06)2235868 【高雄】(07)2358996