

《土地利用概要》

試題評析	1.本次試題偏重在都市土地利用問題，內容為法令規定與理論並重。有關法令出處稍嫌冷僻，不易作答。 2.第一題出自「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」；第二題出自「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。
考點命中	第二題：《土地利用》第17版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁4-42、4-43。 第三題：《土地利用》第17版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁10-44、10-45、10-46、10-65、10-66。 第四題：《土地利用》第17版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁A-36。

一、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫之作業程序中，請說明有關區位分析、規模分析及機能分析之重點及內容為何？（25分）

答：

非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之作業程序中，應辦理區位分析、規模分析及機能分析，其重點內容分述如下：

(一)區位分析：

1.都市發展趨勢之關聯影響：

- (1)新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上；如屬住商為主型者，申請範圍周邊行車距離十公里範圍內之既有都市計畫發展率應達百分之八十以上。
- (2)為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區。

2.環境容受力：

- (1)土地使用應考量環境限制因素，以保育為原則，避免開發第一級環境敏感地區之土地。但計畫內容已研提改善計畫，並徵得該管中央目的事業主管機關同意者，不在此限。
 - (2)不得將區域計畫所劃設之第一級環境敏感地區納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之第一級環境敏感地區，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。
- 3.申請範圍劃為都市發展用地者，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。但經徵得農業主管機關同意者，不在此限。
- 4.以圖表明計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道（含道路編號）、軌道運輸系統、申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫、各類環境敏感地區及重大建設或計畫，並說明土地使用現況、土地使用分區及使用地編定等。

(二)規模分析：

- 1.全直轄市、縣（市）已發布實施或擬訂中之都市計畫，其計畫人口、計畫年期、計畫範圍、計畫面積與區域計畫總量管制及成長管理之配合情形。
- 2.應依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布及實際用地需求。
- 3.調查計畫範圍內之現況人口，並說明擬引進計畫人口（含居住人口或產業人口）之策略及優勢條件。

(三)機能分析：

- 1.規劃原則、土地使用、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想。
- 2.申請範圍內之相關重要公共建設計畫興建時程與都市計畫建設時程之配合情形。
- 3.自來水、電力、電信、瓦斯及雨、污水下水道等公共管線系統之配合情形。
- 4.住商為主型申請案件，如採區段徵收方式開發者，應增列提供一定比率之社會住宅。

二、請說明都市計畫公共設施專案通盤檢討中訂定跨區整體開發之作法及內容為何？有何優點及缺點？（25分）

答：

(一)跨區整體開發之作法與內容：經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍：

- 1.以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。
- 2.同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。
- 3.加強利用公有土地：
 - (1)已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。
 - (2)已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。
- 4.考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍，並賡續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新等予以取得。

(二)優缺點：為配合中央、直轄市或縣（市）主管機關興建重大建設，取得公共設施或興辦事業用地，以市地重劃或區段徵收方式，並運用不相連之土地辦理。經檢討已無需求之公共設施用地變更為地主領回之可建築土地，結合有需求仍需保留為公共設施用地之土地，由政府辦理跨區整體開發，其優缺點分述如下：

- 1.優點：
 - (1)可以促進有限的土地資源之合理利用。
 - (2)取得興關公共設施所需用地。
 - (3)以市地重劃或區段徵收方式取得用地，可以減輕政府財政負擔。
- 2.缺點：
 - (1)採跨區市地重劃開發，各區重劃前後地價差異及原位置分配等問題，易生爭議。
 - (2)公共設施之服務以鄰里為範圍者，若以生活圈的概念做跨區域之檢討，而將非該地區使用之公共設施由該地區地主負擔，有失公平。
 - (3)以區段徵收方式開發的公益性及必要性仍需評估。

三、成長管理之相關管制策略有很多，請說明有何方法可規範都市擴張，並成為可發展地區之規範，請敘述其內容。（25分）

答：

規範都市擴張之方法如下：

- (一)智慧型成長：又稱理性成長，強調內都市改造，以填補式開發、都市再發展、混合土地使用，以較少的空間，形塑一個較緊密的居住及商業環境，提升都市服務機能。所採行之成長策略包括強化市中心區的機能、規劃大眾運輸系統導向的開發型態、農業與開放空間資源的維護及郊區工作場域環境之規劃設計等，以抑制都市蔓延發展，並以大眾運輸導向規劃，引導都市成長至適當的地方。
- (二)緊密都市：運用智慧型成長管理理念的都市發展模式，在一定範圍內朝向較密集的發展，提供不同之混合土地使用，達到公共設施、設備與功能的集中，提高日常生活設施的可及性，減少對私人運具的依賴與使用。
- (三)實施大眾運輸導向策略：以大眾運輸系統廊帶為主軸線，進行土地開發與利用，透過有計畫的規劃手段與運輸路線作結合，設計符合大眾運輸型態的土地利用方式，以降低私人運具的使用率。
- (四)調整住宅政策：台灣地區城鄉結構的擴張，部分原因是負擔不起市中心高房價的較低所得族群往外圍遷移

的結果，與國外是以高所得階層往外圍遷移的模式不同。因此，政府宜透過都市更新計畫、興建平價社會住宅或公營出租住宅，以解決都市高房價問題，抑制人口往外圍溢流，甚至發揮引導人口與產業往市中心回流的力量。

- (五)都市圍堵：為促進都市緊密、連續的發展型態，提高公共設施成本的有效性，並同時保存目前不適合發展的開放空間、農地及環境敏感地，所採取的都市成長管理策略。而都市圍堵的手段包括畫定都市成長線（或稱都市圍堵線）、都市分期分區發展、工作與住宅需求的平衡、鄰里保存、新社區開發等。惟都市發展是一個動態的過程，當都市內部不斷發展，都市圍堵線內土地不能滿足市場的需求時，都市圍堵線需定期檢討調整。

四、都市發展中面臨高齡少子化之課題，如何以都市計畫手段使高齡者合法利用國中、小用地之閒置空間？試論述其是否具可行性，有何困難及待解決事項，並說明理由。（25分）

答：

(一)都市計畫手段：

- 1.變更都市計畫：將低度利用或閒置之國中、小學用地予以整併或廢校，其空餘土地予以檢討變更為高齡者所需使用之設施用地。
- 2.複合式使用：高齡者所需使用之設施亦可解釋為公共福利設施，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，將之與學校用地做立體或平面多目標使用，使學校之閒置空間可以活化運用，並兼顧高齡者之需求。

(二)可行性分析：

- 1.都市計畫應按人口特質與人口結構進行劃設與檢討，以符合真實之實質人口。故因應高齡化社會的產生，進行公共設施檢討，並考量各公共設施的可及性、實用性及必要性，以滿足各區域需求公共設施之實際狀態，本即為都市計畫規劃之基本精神。
- 2.都市計畫之公共設施用地定義可適度鬆綁，例如：將活動中心或學校、操場予以計入體育用地，則都市計畫應劃設之「體育場所」用地即可縮減，而轉劃為高齡者服務設施用地。

(三)困難與待解事項：

- 1.高齡者利用學校閒置空間的方式，包括將閒置空間轉化為高齡者教育空間之使用，必須整合教育與社會資源，以避免形成政策多頭馬車，浪費社會資源。
- 2.中小學設施、設備等係以學齡兒童為主要考量點，而高齡者在生理及心理上與國中、小學生有很大差異，故學校建築細部設計應予調整，以彈性符合高齡者及學童使用需求。
- 3.高齡者使用學校閒置空間，尚需考量參與活動的時間需求及通勤時間的長短，故必須提升設施可及性，結合社區參與與在地化概念。

【版權所有，重製必究！】