

《土地利用概要》

試題評析

今年土地利用有二題是考新觀念（成長管理、BOT），有二題是考舊題型。四題皆平易近人，沒有冷僻讓人意外的題目。如果考生以許文昌老師的「土地利用」為讀本，分數一定會很高，因為試題落在第4-15、10-3、10-20、10-47等頁。綜合言之，今年題目一般程度者可拿到50分左右。程度佳者可以拿到60分以上。

一、何謂BOT（Build-Operate-Transfer）有那些特性？（二十五分）

答：

(一)BOT（興建 營運 移轉）之意義：由政府規劃並提供土地，經由競標而得之民間機構投資興建並為營運，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。

(二)BOT（興建 營運 移轉）之特點：

- 1.減輕政府財政負擔：由民間機構出資投資興建公共建設，政府財政負擔得以減輕。
- 2.發揮民營企業經營效率：民營企業之經營效率一般較政府為高，因此注入民間企業活力於公共建設。
- 3.高複雜性多邊協商：由於BOT模式，涉及政府、投資廠商、營造廠商、銀行、保險公司等多方面，因此合約關係複雜度高；且合作關係無一定準則，因此協商為解決問題之必要途徑。
- 4.高度財務槓桿：由於投入資金非常龐大，因此舉債程度相當高，亦即投入自有資金比例非常低。
- 5.高度風險性：BOT模式參與者眾，所需資金龐大，又無一定標準制度可以遵循，因此整個投資案之風險極高。

二、都市為什麼需要土地使用分區管制？（二十五分）

答：

(一)意義：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)目的：

- 1.控制都市發展秩序與人口密度，以防止土地過度使用。
- 2.使公共設施之使用與計畫配合，避免不足與擁擠。
- 3.確定私人土地使用發展權益或權限，降低預期心理之土地投機，有助於穩定房地產價格。
- 4.增進居住環境之舒適，避免日照、採光、通風及私密性之不足。
- 5.管制不相容的使用，避免或減輕公害與環境污染。
- 6.採行容積管制，鼓勵大規模基地開發，活潑建物造型，增進都市美觀，避免景觀之刻板與單調。

三、請問公共設施用地取得的方式有那些？（二十五分）

答：

(一)意義：公共設施用地，指供公共設施使用之土地。

(二)用地取得：

- 1.公地撥用：如有公地，應優先撥供公共設施使用。
- 2.協議價購：政府向私人購買土地，以作為公共設施用地。
- 3.土地徵收：政府向私人徵收土地，或以區段徵收方式規劃開發全區土地，一部分土地作為公共設施用地。
- 4.市地重劃：一定區域內之土地，重新劃分界址，而後仍分配予原所有權人，重劃區內之公共設施用地由原所有權人負擔。
- 5.聯合開發：政府與私人聯合開發公共設施用地，使公私共蒙其利。
- 6.土地儲備：政府平時先預購土地，以供爾後公共設施用地所需。
- 7.土地交換：私人土地如適宜作公共設施用地，可採用非公用之公有土地與私人土地相互交換。
- 8.設定地上權：捷運系統、高速鐵路等，如經過私人土地，以設定地上權方式，取得土地使用權。

四、何謂都市成長管理？應該有那些基本理念？（二十五分）

答：

(一)意義：都市的成長，雖造成工商繁榮與人口增加，然亦造成公共設施不足與環境敗壞，因此當成長所帶來之成本超過效益時，都市生活品質將日趨惡化。為提昇生活品質、保護生態環境，考慮該地區之容受力（如環境容受力、設施容受力等），對都市發展予以引導與控制，謂之都市成長管理。

(二)性質：

- 1.藉成長管理，達成都市永續發展。
- 2.成長管理是考慮都市容受力，引導並控制都市發展。
- 3.成長管理之最終目的在確保都市生活水準與環境品質。

(三)美國成長管理的特點：

- 1.雙向計畫系統：成長管理之計畫體系，可分為「從上向下」(Top-down)系統及「從下往上」(Bottom-up)系統。前者由上級政府訂定目標，下級政府則依其目標研訂各地之管理控制制度；後者由下級政府研訂管理控制制度，由上級政府加以指導，並為區域性的整合。
- 2.交叉同意規劃程序：政府於規劃中透過交叉同意程序(Cross-acceptance Process)，藉由上下級計畫的指導與執行功能，配合平行位階計畫的比較、溝通、協議、公聽會、議會表決等互動手段下，建立成長管理系統。
- 3.門檻制之核定單位：為減少計畫審查之複雜性，簡化審議流程，美國成長管理制度乃設置「門檻制」，管制計畫案之呈報單位階層，並透過委員會加以審查核定。
- 4.融合相關配合措施：美國的成長管理制度，除應用傳統的規劃規則外，尚有其他配合措施和技術，如：開發衝擊費、連鎖基金、發展權移轉、環境影響評估、補償、績效管制、禁建和成長限制等。
- 5.計畫具法定地位：美國的成長管理制度，將核准之計畫視為立法案件，因計畫具有法定地位，故計畫管制乃有一致性與長久性，不因首長更易，而有所改變。