

台灣土地及農業問題資料

中國地政研究所叢刊 蕭 錚 主編

台灣都市計劃公共設施保留地之研究

黃志偉 撰

成文出版社有限公司印行

中國地政研究所所長 蕭錚主編

臺灣土地及農業問題資料

黃志偉 撰

台灣都市計劃公共

設施保留地之研究

成文出版社有限公司印行

版權所有



翻印必究

中國地政研究所所長 蕭錚主編
臺灣土地及農業問題資料
台灣都市計劃公共設施保留地之研究

著者：黃志偉

出版者：成文出版社有限公司

發行人：黃成助

發行所：成文出版社有限公司

台北市杭州南路一段六巷九號

電話：三九一六四一六（五線）

郵政劃撥帳號：一四四四七號（全省通用）

印刷者：上林彩色印刷有限公司

初版：中華民國七十年六月

登記證：行政院新聞局局版臺業字第一一四三號

「臺灣土地及農業問題資料」總序

蕭序

中國地政研究所曾編行「民國二十年代中國大陸土地問題資料」三百四十四種（精裝二百冊）又製作「民國二十及三十年代土地及經濟農業、水利等問題資料」微片六百餘種，統係由美國資料中心委由臺灣成文出版社發行。自此中國大陸淪陷前之基本經濟資料，可謂齊備。自民國三十九年，中央政府正式遷臺而後，即在臺發動土地改革，以為復興基礎，歷今三十年來經濟發展迅速，蔚為亞洲第二位之經濟大國，其所以致此之由，識者均知其基因；在于善用「地力」與「人力」。即第一級生產層面之基礎純厚，而政策適當也。此三十年來，本所研究員生致力于此層面之探討，其所為之調查、分析、研究，而得有各個問題之結論者，除教授所主領之研究報告另有專篇外，尚有研究論文百數十種。今又編為「臺灣土地及農業問題資料」，仍由成文出版社印行，可視為前述

UW4351/35

大陸資料之續篇，亦即為世人所羨稱之「臺灣土地改革」與「農業發展」之第一手資料也。或亦足為他年復國之印證乎，是為序。

本論文撰寫期間，承蒙內政部地政司司長王教授長璽悉心指導及百忙中斧正，並承蕭所長青萍、洪主任孟節、周教授一雙、高教授啓明及諸教授、專家、學者提供寶貴意見，復承內政部地政司、內政部都市計劃委員會、台灣省建設廳、台灣省民政廳地政局、台北市政府工務局、行政院經合會都市發展處、各縣市政府惠賜有關資料，及諸位執事先生加以輔導，又黃朝陽學長對本論文惠助良多，受益匪淺，感激之餘，敬誌卷首，謹示謝忱。

台灣都市計劃公共設施保留地之研究

論文提要

一、本文研究目的及方法

1 都市公共設施之優劣，不僅可顯示市民生活程度的好壞，同時亦可表現一國文明水準之高低，因此關於公共設施保留地問題加以研究其可行解決辦法，以備政府參考，同時於法定保留期限前獲得解決之一切急需解決之問題，且期能於未來新增訂之都市計劃地區，對公共設施保留地能按期開闢建設完成，斯即本論文研究目的。

2 本論文研究方法，先從公共設施用地之面積標準加以研究，再將現有公共設施用地及公共設施保留地面積是否適應需求析述，然後提出各國及我國對公共設施保留地之處理辦法，最後將公共設施保留地所產生之問題加以探討，再針對問題提出解決辦法之建議。為期此一研究對台灣都市建設有所貢獻，對未來之都市成長有所助益，其分析資料除以台灣為對象外，有許多參照利用外國

資料藉使研究更加明晰。

二、公共設施保留地之意義及重要性

1 公共設施保留地 (Reserved for Public Facilities Land) 乃指都市計劃上為將來公共設施使用目前預為指定使用之公私有土地，或經指定而尙未征收開闢為公共設施使用之土地。

2 人口之急驟成長與都市化結果所加於都市公共設施之需求將愈趨嚴重，故一面應加緊供應各項公共設施，使都市居民享有舒適之生活，另一方面亦需設置公共設施保留地，以供應人口增加之需要。

三、公共設施與都市發展

1 公共建設足以影響地價，設若某一地區之自來水、電燈、電話、學校、公園、市場、道路等公共設施缺乏，則勢難有優良之發展，其地價必低；反之，如道路整齊寬廣交通便利，上下水道、電力及消防設備完善，學校、公園、醫院以及其他娛樂場所，配置妥當而適於人們之要求，自然多數人將樂於居住其間，需求程度

強，利用集約，地價自高。

2 公共設施為促進都市發展之主要因素，健全的都市必須具備有完善的公共設施系統，及符合當地都市社會需求的質與量，始能發揮高度的機能，并產生優異的效能。

四 公共設施用地之設置與配佈

1 公共設施關係市民生活環境之優劣甚鉅，土地法及都市計画法特規定，都市計劃範圍內應分別設置道路、學校、上下水道等公共設施保留地，事前預為規劃設計，布置妥善分配得宜，俾發展需要時即為開闢建設，以利民居。

2 公共設施用地之面積佔都市土地面積之比例，應視當地居民的需
求標準，並以不浪費的經濟利用都市土地為原則，而其需求的量
與質却因各種情況而異。

3 公共設施用地面積標準，有以都市面積大小，都市人口多寡，都
市性質與都市之位置，都市設計理論分別決定其面積標準。

4 為使公共設施能適於社會需求，發揮較大效能，則公共設施用地

位置與配佈，應加以事先選擇，須配合土地使用現況，人口之分佈與都市未來發展之趨勢，和諧與密切的互相關連成爲有機的整體。

5 台灣現已開闢之公共設施用地，非但無法達到世界要求標準，且甚多不足最低生活水準之需要，如目前每人公園綠地面積尙不及一平方公尺，與倫敦九·二平方公尺，紐約一一·八平方公尺，巴黎八·九平方公尺，芝加哥七，九平方公尺，阿姆斯特丹之一四·一平方公尺比較，則相去甚遠。

6 台北市公共設施保留地面積全部開闢使用，無法適應未來二十年社會發展之需求，如國中保留地全部開闢使用，只能維持至民國七十三年之需要，而國小保留地全部開闢使用，亦只數十年內之需要。

五、台灣地區公共設施保留地之現況

1 台灣省公共設施保留地面積計八、七〇五點五四公頃，其中公地爲二、三九五點五七公頃，私地爲六、三〇九點九六公頃，私地

部份征收地價補償費以每公頃三百萬元地價計算共需新台幣一八九億三千萬元。

2 台北市公共設施保留地面積計二、五九二點七八公頃，其中公有土地為八二一點三九公頃，私地為一、七七一點三九公頃，私地部份其征收地價補償費按照五十九年土地公告現值計算共需新台幣一一八億二千九百萬元以上。

3 省市公共設施保留地面積合併計算共為一一、二九八點三二公頃，屬於私有者為八、〇八一點三五公頃，其征收地價補償費共需三〇七億五千九百萬元以上。

六 各國對公共設施保留地之解決辦法

1 美國之超額征收係將征收土地範圍可不限於事業所需之土地而作超出範圍之征收，然後加以整理建設完成後四週地價必漲，再將超額征收土地出售，政府可獲優厚收入以補償所征收土地之地價及建設費用。超額征收土地能直接限制不良之發展，且可美觀市容及保護建設之成果，然我國土地法對於超額征收土地并無規定

，實宜增列有關超額征收之條文，俾實施時有立法依據而減少阻礙。

2 英國市鄉發展許可制度，其意義為當都市計劃區內某塊土地欲開發建設時，必先向主管機關繳納發展許可費，該發展許可費以繳納出其原來價格以外漲價之全部，政府得以此項許可費之收入作為被征收土地之補償。

3 法國之優先發展法與暫緩發展法，其主要功能之一在促進都市之有計劃分期發展提供各種用地，在優先發展區內，政府得優先辦理各項公共設施，俾公共設施保留地加以建設利用。

4 法國之土地先買權乃將都市土地納入政府控制之下而有計劃使用的方法，可實現漲價歸公之理想，其實施結果乃使多數之都市私有土地移轉為公有土地。

5 意大利之建地增值稅，各縣對建地有移轉或作建築使用，且其價值有所增漲者，則強制課征建地增值稅，為籌措征收公共設施保留地財源之良好辦法。

七 解決公共設施保留地問題所遭遇之困難癥結

- 1 政府財政之支絀。
- 2 法定保留年期之限制。
- 3 對於經濟安定之考慮。
- 4 無限期保留之困難。
- 5 解決對策不得妨礙都市未來之發展。

八 公共設施保留地問題之檢討與解決途徑

1 公共設施保留地法定征收期間限定為十年，但都市計劃之地區範圍乃依據現在及既往情況，預計二十五年內之發展情形決定，因此建議公共設施保留地之征收亦應配合都市計劃發展期限及分期分區發展方法進行征收。

2 為兼顧政府立場及人民權益，依法指定公共設施保留地不得妨礙都市計劃之使用，但在興辦公共設施前，得繼續為原來之使用，必要時經政府之核准興建易於拆除之臨時建築物，以放寬土地使用限制。

3 我國現行有關地價補償標準規定異常紛歧，政府於征地補償時，經常遭遇所有權人之不平與反對，故於法條中應作明確公平合理統一之規定，庶可避免於執行時發生不必要之困擾。

4 以政府編列預算、土地稅收入之分配，發行建設公債，征收工程受益費等為征收公共設施保留地財源籌措方法。

5 以土地征收或市地重劃方式取得公共設施保留地。

6 私有土地，經依都市計劃編為公共設施保留地後，在政府未征收使用前僅得為從來之使用，無法提高使用價值，其與未經編為公共設施保留地之鄰地相較，價值懸殊，而政府又因限於財力，無法依期征收，顯失公平，故對都市計劃公共設施保留地應減免其稅課。

7 公共設施建設所需經費龐大，如全由政府出資建設，進度較為緩慢，難以適應都市發展之需求，故必利用社會潛力，由私人或企業團體投資辦理，故建議政府除應給予投資者各方面協助與便利外，並應從速制訂與辦公公共設施事業獎勵投資條例或辦法並早日

施行，而利都市之健全發展。

