

土地利用講義

第一回

406670-1



社團
法人
考

考友社

出版
發行

土地利用講義 第一回



第一講 土地利用緒論.....	1
命題大綱.....	1
重點整理.....	3
一、土地之特性.....	3
二、土地利用之意義.....	3
三、土地利用之原則.....	4
四、影響土地利用之因素.....	4
五、土地利用之特徵.....	6
六、土地問題.....	7
七、土地利用之趨勢.....	9
精選試題.....	10

第一講 土地利用緒論



命題大綱

- 一、土地之特性
 - (一)土地之自然特性
 - (二)土地之人文特性
- 二、土地利用之意義
 - (一)計畫使用
 - (二)合理使用
 - (三)充分使用
 - (四)有效使用
 - (五)永續使用
- 三、土地利用之原則
 - (一)首選原則
 - (二)比較利益原則
 - (三)符合經濟原則
 - (四)合乎計畫原則
 - (五)開發與保育兼籌並顧原則
- 四、影響土地利用之因素
 - (一)個別因素
 - (二)系統因素
- 五、土地利用之特徵
 - (一)市地
 - (二)農地
 - (三)森林地
 - (四)礦地
- 六、土地問題
 - (一)土地問題之意義
 - (二)土地問題之形成原因
 - (三)現階段各種土地利用問題
- 七、土地利用之趨勢

406670-1

- (一)集約化
- (二)擴張化
- (三)計畫化
- (四)法制化



一、土地之特性

(一)土地之自然特性：

土地為大自然之產物，相較其他一般財貨，具有下列之特性：

1. 位置固定性（不可移動）。
2. 永續性（使用及價值永續）。
3. 不增性（數量有限性）。
4. 個別性。
5. 稀少性。

(二)土地之人文特性：

人類與土地發生關係（利用、持有）後，將使得土地產生下列人文特性：

1. 用途多樣性。
2. 合併及分割之可能性。
3. 社會及經濟位置之可變性。

二、土地利用之意義

土地利用係吾人施以勞力資本對土地作計畫、合理、充分、有效、永續之使用。亦即「地盡其利」，茲分述如下：

(一)計畫使用：

地權之行使不可與國家政策衝突，而國家政策之具體表現方式即土地使用計畫，故土地使用必須合乎計畫之規定。

(二)合理使用：

就時間而言，土地使用不可只顧眼前之短利而濫墾，導致地力枯竭。就總體而言，土地使用必須顧及整體利益，不可因本身之使用而對其他土地產生污染。

(三)充分使用：

土地必須充分使用，亦即地盡其利。積極地運用科學之管理與技術，發揮土地之潛能；消極地致力解除土地之自然環境、人文制度之束縛，展現土地之本能。

(四)有效使用：

土地使用必須以最少之投入，求最大之產出，亦即合乎經濟原則。勞資與土地之間必須配合適當，成本應力求降低，收益應力求提高，以追求最大利潤。

(五)永續使用：

對土地之使用，應在生態環境容受力許可下，從事開發利用，除了滿足這一代，也應顧及下一代。

此外，「土地利用」與「土地使用」不盡相同。前者係指計畫、合理、充分、有效、永續之土地使用，含有正面評價。後者是指施以勞力資本而為土地使用，但其使用有可能為合理使用，有可能為過度使用、低度使用或不當使用等，故其評價可能為正面、亦可能為負面。

三、土地利用之原則

(一)首選原則：

即優先選擇原則，某種作物受自然條件限制較多者，則適於該種作物發展之地區，應優先選用。

(二)比較利益原則：

每一地區應選擇其優勢最大或劣勢最小之作物生產，經過地區分工，而使全國產量增加。

(三)符合經濟原則：

每一塊土地應充分有效利用，期以最少的投入，得到最大產出。即追求每一塊土地之最大利潤。

(四)合乎計畫原則：

土地利用不可違反公共利益及國家政策，故土地使用應合乎土地使用計畫。如區域計畫、都市計畫等。

(五)開發與保育兼籌並顧原則：

土地開發利用之同時，應顧及資源保育、環境保護、以求土地之永續利用。

四、影響土地利用之因素

影響土地利用之因素，可分為個別因素及系統因素（又稱為影響土地利用關鍵系統），茲分述如下：

(一)個別因素：

土地個別因素之探討，在提供瞭解個別基地或一定地區內之土地所在區位特有之實質條件、經濟條件、技術條件，及進行土地使用當時之社會因素等。

1. 實質因素：

♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥
♥ 精選試題 ♥
♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥

一、農地利用與市地利用在本質上有何不同之處？

答：(一)農地利用之本質（特徵、內涵）：

1. 注重地力維護：

農業經營除利用土地平面之積載力外，更重視土地之肥沃度，以利農作物之成長空間與養分之獲取，所以農業之經營十分重視地力之維護與增進。

2. 受自然因素影響：

農業經營利用常受地形、地質、溫度、氣候、雨量等自然因素之影響，形成不同的農業利用型態。

3. 平面利用：

農地無法像市地一般做立體建築利用，僅能做平面利用，因此農地利用需求之面積廣大是其利用之特徵。

4. 變更可能性：

農地利用不僅耕作之種類及型態變更容易，且因面積廣大且數量眾多，地價又較市地低廉許多，因此常遭受政府的大量變更或地主違規使用。

5. 集約度低：

農地利用受限於僅能平面利用，原則上作各種不同用途之利用時，其所投入勞力資本之集約度，相較於市地均低許多。

6. 深受報酬遞增遞減原則影響：

農地利用初期所增加投入之勞力資本其報酬會呈現遞增，而再持續增加之勞力資本所增加的收穫量，在增加之比例上反而較前階段為減少，農地利用特別受此報酬遞增遞減法則之影響。

(二)市地利用之本質（特徵、內涵）：

1. 重視區位：

市地利用之內容受到以滿足生活需要的各種公共設施之可及性，以及交通運輸設施等便利性之影響。亦即區位之優劣往往決定市地之利用內容與強度。

2. 利用積載力：

市地利用運用土地之積載力，以從事各種建築及開發利用。

3. 多元利用：

市地利用之內容與型態，因受人類社會生活形態之影響而呈現多樣化，進而規劃成爲各種不同使用分區，例如住宅區、商業區、工業區、辦公區、公共設施用地等多元利用。

4. 集約利用：

市地之數量較農地少、價格較高且取得不易，因此市地利用所投入之勞力資本會較農地更加集約利用。

二、土地利用之過度與不利用存在哪些面向之問題？

答：(一)土地的過度利用問題：

由於受限自然因素，因此土地的供給有限，地價高漲、取得不易情況下，地主爲求最大土地使用利益，常發生土地過度利用，掠奪地利等問題，如都市建築用地超高建築或違章建築、農業用地違規變更使用、山坡地、河川行水區等超限利用情形。造成土地資源地力流失、危害生活、生產、生態環境，因此土地的過度利用不符合永續利用之觀點。

(二)土地的不當利用問題：

隨著工商社會發展，人類生活及土地利用型態多元化，對土地之需要增加及複雜化，常有利用開發不當行爲，引起大自然反撲造成人民生命及財產嚴重損害，例如：

1. 在環境敏感區不當開發所造成地層下陷，或在山坡地方面常造成嚴重的沖蝕、崩坍、土石流、污染水源等現象；或在海埔地方面常造成養殖業者超抽地下水，引起地層下陷、海水倒灌等問題。
2. 都市土地的不當利用，最顯著者如土地分區使用的混亂與忽視，以致工廠、商店往往存在於住宅區內，妨礙居住的安寧與衛生。又由於都市無計畫的向外擴張，沿著道路作跳躍式的發展，形成都市蔓延的現象。

(三)土地的低度利用與不利用問題：

土地是稀有財，極易引起投機炒作，地主不以改良做爲報酬獲取之手段，而係以等待變更用途或地價上漲賺取差價，因此，在農地普遍存在的現象是荒地；在都市土地，如市中心區原可建大樓集約利用，卻作低度建築利用，或甚至閒置而不加利用，以待價而沽賺取差價，妨礙市中心區的正常發展。此種應做較高度利用的土地而不利用，徒浪費社會整體土地資源，並影響供需不平衡，導致地價的不當上漲及土地利用向外跳躍式的無秩序發展。